Btw en werk in onroerende staat – verlegging van heffing - tarieven

9 November 2021

Jurgen Opreel

1

OMSCHRIJVINGEN

Werk in onroerende staat

© De btw-lijn

2

Werk in onroerende staat

Wettelijk kader:

- Wat is werk in onroerende staat?
  - Artikel 19, § 2 Wbtw
  - KB 1 artikel 20, §§ 2 en 3
- Schuldenaar van de btw?
  - Artikel 51, § 1 Wbtw
  - KB 1 artikel 20, § 1
  - Artikel 51, § 2, 5°
  - KB 31 artikel 5, §1

© De btw-lijn

3

Wat is werk in onroerende staat?

- Artikel 19, § 2 Wbtw
  - "*Het bouwen, het verbouwen, het afwerken, het inrichten, het herstellen, het onderhouden, het reinigen en het afbreken, geheel of ten dele, van een uit zijn aard onroerend goed, en de handeling die erin bestaat een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan een onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt.*"

© De btw-lijn

4

Wat is werk in onroerende staat?

- Worden bedoeld in artikel 19, § 2 Wbtw
  - de verschillende handelingen die bijdragen tot het ***oprichten*** van om 't even welk gebouw dat met de grond is verbonden (woonhuis, flat, industrieel-, commercieel- of landbouwgebouw, een kunstwerk zoals een weg, een brug, een sluis, een havenkade, een rivierberm, enz.)
  - de handelingen met betrekking tot de ***afwerking*** van dergelijke bouwwerken
  - de werken die tot doel hebben de bouwwerken ***in goede staat*** te ***houden***, ongeacht of het gaat om grove herstellingen, om huurherstellingen of om reinigingswerken
  - de werken die tot voorwerp hebben het ***aanleggen***, het ***onderhouden*** en het ***reinigen*** van ***gronden*** en van alle andere uit hun aard onroerende goederen
  - het ***afbreken*** van uit hun aard onroerende goederen

© De btw-lijn

5

Wat is werk in onroerende staat?

- Voorbeelden van handelingen bedoeld in artikel 19, § 2 Wbtw
  - Het heien van palen waarop een gebouw zal worden opgericht
  - Reiniging van een gevel waarvan de aannemingsprijs de prestaties, de leveringen van verschillende materialen en het gebruik van een stelling begrijpt
  - Het schilderen van een gevel van een huis waarvan de aannemingsprijs de prestaties en de levering van de nodige materialen (verf, stopverf, enz.) omvat
  - Het vegen van een schoorsteen
  - Het ontstoppen van riolen, het reinigen en onderhouden van rioolputten
  - Het onderhouden en het aanleggen van een tuin, ook indien de aannemingsprijs de levering van bomen, heesters, bloemen, zaad, grint, enz. omvat

© De btw-lijn

6

Wat is werk in onroerende staat?

- Voorbeelden van handelingen bedoeld in artikel 19, § 2 Wbtw
  - Het aanleggen van een boomkwekerij die deel uitmaakt van een landbouwonderneming
  - Het onderhoud van een lift, zelfs indien de aannemingsprijs de levering omvat van onderhoudsprodukten of van onderdelen die ter vervanging van gebroken of defecte onderdelen werden aangebracht
  - Het vervangen van een ruit, zelfs indien de aannemingsprijs, benevens de prestaties, de levering omvat van een ruit en andere bijkomstige materialen (stopverf, spijkers, houten latten, enz.)
  - Het strooien van grint, zout en calciumchloride op de wegen
  - Het vellen van bomen en het uithalen van stronken
  - Het zandstralen van een naam of logo op een glazen raam of deur dat deel uitmaakt van een gebouw

© De btw-lijn

7

Wat is werk in onroerende staat?

- De handeling die erin bestaat een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan een onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt
  - Inlijving in gebouw
  - machines, toestellen en apparatuur, in het bijzonder voor industriële installaties, of voorwerpen voor dagelijks gebruik, voor normale uitrusting of versiering, blijven in beginsel roerend, ten hoogste worden ze onroerend door bestemming, zelfs wanneer dit aanhechten een werk in onroerende staat van geringe omvang vereist
    ➔ toch werk in onroerende staat: KB 1 art. 20, § 2

© De btw-lijn

8

Wat is werk in onroerende staat?

- KB 1 art. 20, § 2: ‘onechte werken in onroerende staat’
  - iedere handeling die tot voorwerp heeft zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw van:
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een installatie voor centrale verwarming of airconditioning, daaronder begrepen de branders, de reservoirs en de regel- en controletoestellen verbonden aan de ketels of aan de radiatoren
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een sanitaire installatie van een gebouw en, meer algemeen, van alle vaste toestellen voor sanitair of hygiënisch gebruik aangesloten op een waterleiding of een riool
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een elektrische installatie van een gebouw, met uitzondering van toestellen voor de verlichting en van lampen

© De btw-lijn

9

Wat is werk in onroerende staat?

- KB 1 art. 20, § 2: ‘onechte werken in onroerende staat’
  - iedere handeling die tot voorwerp heeft zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw van:
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een elektrische belinstallatie, van brandalarmtoestellen, van alarmtoestellen tegen diefstal en van een huistelefoon
    - opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde gootsteen, wastafels en meubels met ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of badkamer is uitgerust
    - van luiken, rolluiken en rolgordijnen die aan de buitenkant van het gebouw worden geplaatst

© De btw-lijn

10

Wat is werk in onroerende staat?

- KB 1 art. 20, § 2: ‘onechte werken in onroerende staat’
  - iedere handeling die tot voorwerp heeft zowel de levering van wandbekleding of vloerbedekking als de plaatsing ervan in een gebouw, ongeacht of die bekleding of bedekking aan het gebouw wordt vastgehecht of eenvoudig ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte
  - ieder werk dat bestaat in het aanhechten, het plaatsen, het herstellen, het onderhouden en het reinigen van goederen bedoeld hierboven
  - de terbeschikkingstelling van personeel met het oog op het verrichten van een werk in onroerende staat of van een onder 1°, 2° of 3°, hierboven bedoelde handelingen

© De btw-lijn

11

Wat is werk in onroerende staat?

- Voorbeelden van ‘onechte werken in onroerende staat’
  - het ingraven van een reservoir
  - het aanbrengen, door inlijving, in een zwembad van filters om het water te zuiveren
  - het plaatsen, met inlijving in de grond, van verkeersborden
  - het leveren en plaatsen van scheidingswanden van metaal of andere grondstoffen;
  - het leveren en plaatsen van hang- en sluitwerk in gebouwen zoals sloten, spanjoletten, handvatten voor deuren en ramen, klinken, deurkrukken, brievenbussen, enz.
  - het leveren en uitstrooien op het veld, van kalk- en andere meststoffen, enz.
  - het verharden en onderhouden van wegen door middel van steengruis en teer

© De btw-lijn

12

Wat is werk in onroerende staat?

- Voorbeelden van ‘onechte werken in onroerende staat’
  - de levering met plaatsing door inlijving in de grond van een op een metalen of houten pyloon of pijler geplaatste radio- of televisieantenne, alsmede voor de gemeenschappelijke antennes met versterker en verschillende contactdozen, die bestemd zijn om een onbepaald aantal ontvangtoestellen te bedienen en die in een gebouw of in de grond zijn ingelijfd (PV 114 dd. 18.09.1979). De levering met plaatsing van andere radio- of televisieantennes is niet bedoeld in art. 20 KB nr. 1
  - het plaatsen van silo's van grote afmetingen die, hoewel zij niet bij de grond zijn ingelijfd, bestemd zijn om ter plaatse te blijven staan omwille van hun aanzienlijk gewicht, en die niet kunnen worden verplaatst zonder te worden gedemonteerd, hetgeen het doorsnijden van de wanden met branders noodzakelijk zou maken, zijn onroerende goederen uit hun aard (PV 709 dd. 22.09.1993). Silo's daarentegen die niet zijn ingelijfd bij de grond en die kunnen worden verplaatst of weggenomen zonder beschadiging, blijven roerende goederen of worden hoogstens onroerend door bestemming.

© De btw-lijn

13

Wat is werk in onroerende staat?

- Voorbeelden van ‘onechte werken in onroerende staat’
  - De inlijving in de grond, hetzij op palen hetzij anders, van reclameborden. Elke andere plaatsing van reclameborden, hetzij door eenvoudige plaatsing op de grond zonder inlijving, brengt hoogstens een onroerendmaking door bestemming met zich mee, zodat dergelijke handelingen niet worden bedoeld in art. 20 KB nr. 1 (PV 125 dd. 20.02.1987)
  - de levering met plaatsing van serres ingeplant in de grond bij middel van een fundering in beton
  - de levering en plaatsing van benzinepompen verankerd of vastgeschroefd in de grond
  - de levering en plaatsing van tuinspeeltuigen en -constructies ingelijfd in de grond door ze te verzinken in stortbeton. Wanneer voornoemde tuigen en constructies met bouten of klemmen worden bevestigd aan ermee samen geleverde betonsokkels die worden ingegraven of wanneer ze op een gelijkaardige manier worden geplaatst derwijze dat ze gemakkelijk en zonder beschadiging kunnen worden losgemaakt en verplaatst of weggenomen (b.v. tijdens de wintermaanden), worden ze niet onroerend uit hun aard

© De btw-lijn

14

Wat is werk in onroerende staat?

- Voorbeelden van ‘onechte werken in onroerende staat’
  - de levering met plaatsing van demonteerbare houten constructies (schoolgebouwen, refters, kantoorruimte, ateliers, fabrieken, enz.), bestaande uit een geheel van geprefabriceerde modulen, geplaatst op een funderingslaag van harde materialen ingelijfd in de grond, of rustend op betonblokken die eenvoudig op de grond zijn geplaatst, bestemd om een vaste en duurzame plaats te bezetten (bv. duur van het gebruik; aansluiting op het waterleiding-, elektrisch en gasnet, op het rioolnet) en die niet kunnen worden verplaatst zonder te worden uiteengenomen. Hetgeen voorafgaat geldt, ongeacht of het aanbrengen van de fundering en het aansluiten op de diverse netten al dan niet door de aannemer dan wel door de opdrachtgever verricht worden

© De btw-lijn

15

Wat is werk in onroerende staat?

- Voorbeelden van ‘onechte werken in onroerende staat’
  - de levering met plaatsing van demonteerbare houten constructies (schoolgebouwen, refters, kantoorruimte, ateliers, fabrieken, enz.), bestaande uit een geheel van geprefabriceerde modulen, geplaatst op een funderingslaag van harde materialen ingelijfd in de grond, of rustend op betonblokken die eenvoudig op de grond zijn geplaatst, bestemd om een vaste en duurzame plaats te bezetten (bv. duur van het gebruik; aansluiting op het waterleiding-, elektrisch en gasnet, op het rioolnet) en die niet kunnen worden verplaatst zonder te worden uiteengenomen. Hetgeen voorafgaat geldt, ongeacht of het aanbrengen van de fundering en het aansluiten op de diverse netten al dan niet door de aannemer dan wel door de opdrachtgever verricht worden

© De btw-lijn

16

VERLEGGING VAN HEFFING

Werk in onroerende staat

© De btw-lijn

Schuldenaar: algemene regel

- Artikel 51, § 1 Wbtw
  - *De btw is verschuldigd:*
    - *door de belastingplichtige die in België een belastbare levering van goederen of een belastbare dienst verricht*
    - *door degene die in België een belastbare intracommunautaire verwerving van goederen verricht*
    - *door eenieder die op een factuur of op een als zodanig geldend stuk de belasting over de toegevoegde waarde vermeldt, zelfs indien hij geen goed heeft geleverd noch een dienst heeft verstrekt. Hij wordt schuldenaar van de belasting op het tijdstip van het uitreiken van de factuur of het stuk*

© De btw-lijn

Schuldenaar: verlegging van heffing

- Artikel 51, § 2 Wbtw
  - *De btw is verschuldigd:*
    - *1° door de ontvanger van de dienst wanneer de dienstverrichter een belastingplichtige is die niet in België is gevestigd en de dienst krachtens artikel 21, § 2, geacht wordt in België plaats te vinden;*
    - *…*
    - *5° door de in België gevestigde medecontractant die gehouden is tot het indienen van de aangifte bedoeld in artikel 53, § 1, eerste lid, 2°, of door de niet in België gevestigde medecontractant die een aansprakelijke vertegenwoordiger heeft laten erkennen overeenkomstig artikel 55, § 1 of § 2, wanneer het gaat om een levering van goederen of een dienst verricht door een niet in België gevestigde belastingplichtige en de hier te lande belastbare handeling niet onder 1°, 2° en 6° van deze paragraaf is bedoeld, noch vrijgesteld is of verricht met vrijstelling van de belasting ingevolge de artikelen 39 tot 44bis;*
    - *…*

  Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, 5° en 6°, wordt een belastingplichtige die in België een vaste inrichting heeft, aangemerkt als een niet in België gevestigde belastingplichtige als deze inrichting niet betrokken is bij de levering van goederen of de dienst

© De btw-lijn

19

Schuldenaar: verlegging van heffing

- Artikel 51, § 2, 1° Wbtw
  - *De btw is verschuldigd:*
    - *1° door de ontvanger van de dienst wanneer de dienstverrichter een belastingplichtige is die niet in België is gevestigd en de dienst krachtens artikel 21, § 2, geacht wordt in België plaats te vinden;*
  - Enkel van toepassing op diensten die onder B2B-hoofdregel vallen
  - Werken in onroerende staat vinden plaats waar het onroerend goed is gelegen, dus altijd uitzondering op B2B-hoofdregel

  ➔ Niet van toepassing op werken in onroerende staat

© De btw-lijn

20

Schuldenaar: verlegging van heffing

- Artikel 51, § 2, 5° Wbtw
  - *De btw is verschuldigd door de in België gevestigde medecontractant die gehouden is tot het indienen van de aangifte bedoeld in artikel 53, § 1, eerste lid, 2°, of door de niet in België gevestigde medecontractant die een aansprakelijke vertegenwoordiger heeft laten erkennen overeenkomstig artikel 55, § 1 of § 2, wanneer het gaat om een levering van goederen of een dienst verricht door een niet in België gevestigde belastingplichtige en de hier te lande belastbare handeling niet onder 1°, 2° en 6° van deze paragraaf is bedoeld, noch vrijgesteld is of verricht met vrijstelling van de belasting ingevolge de artikelen 39 tot 44bis*
  - *Voor de toepassing hiervan wordt een belastingplichtige die in België een vaste inrichting heeft, aangemerkt als een niet in België gevestigde belastingplichtige als deze inrichting niet betrokken is bij de levering van goederen of de dienst*

© De btw-lijn

21

Schuldenaar: verlegging van heffing

- Artikel 51, § 2, 5° Wbtw
  - Voorwaarden
    - Onroerend goed gelegen in België
    - Dienstverrichter niet gevestigd in België
    - Afnemer is:
      - In België gevestigde btw-plichtige gehouden tot het indienen van de periodieke btw-aangifte
        - BE btw-plichtige
        - Buitenlandse btw-plichtige met V.I. in België
      - Een niet in België gevestigde btw-plichtige die hier over een individuele aansprakelijke vertegenwoordiger beschikt

© De btw-lijn

22

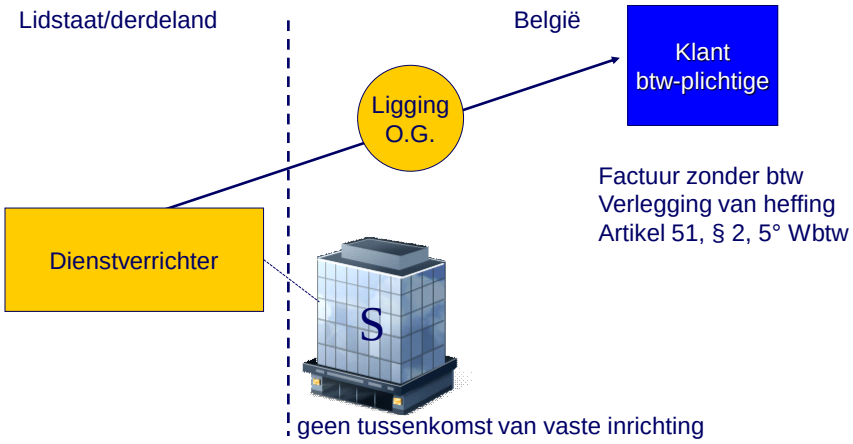
Schuldenaar WIOS: buitenlandse aannemer

Problematiek van aannemer met vaste inrichting in België

- Art. 51, § 2 laatste lid
  - *Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, 5° en 6°, wordt een belastingplichtige die in België een vaste inrichting heeft, aangemerkt als een niet in België gevestigde belastingplichtige als deze inrichting niet betrokken is bij de levering van goederen of de dienst.*

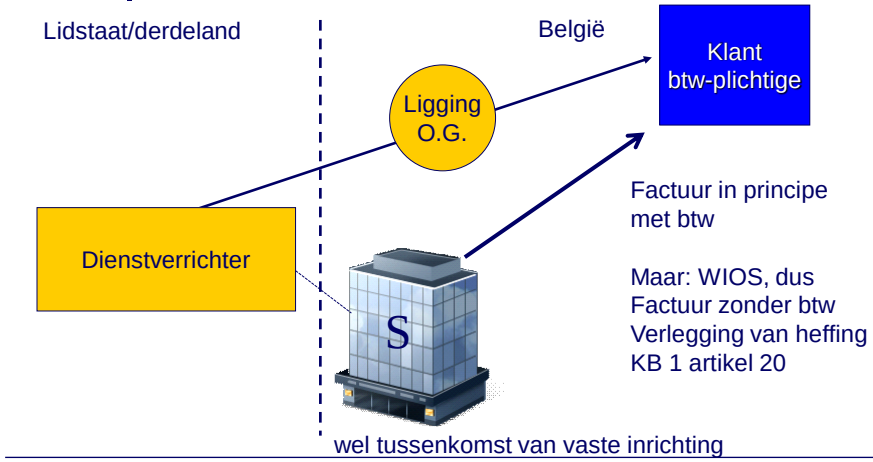
© De btw-lijn

Schuldenaar: buitenlandse aannemer



© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: buitenlandse aannemer



© De btw-lijn

25

Problematiek vaste inrichtingen

- Inrichting kan enkel “tussenkomen” indien “vaste inrichting” voor uitgaande handelingen (aanschrijving 4 van 2003):
  - Fysisch aanknopingspunt
  - Beheerder bevoegd voor contractuele verbindingen
  - Verrichten van belastbare handelingen

© De btw-lijn

26

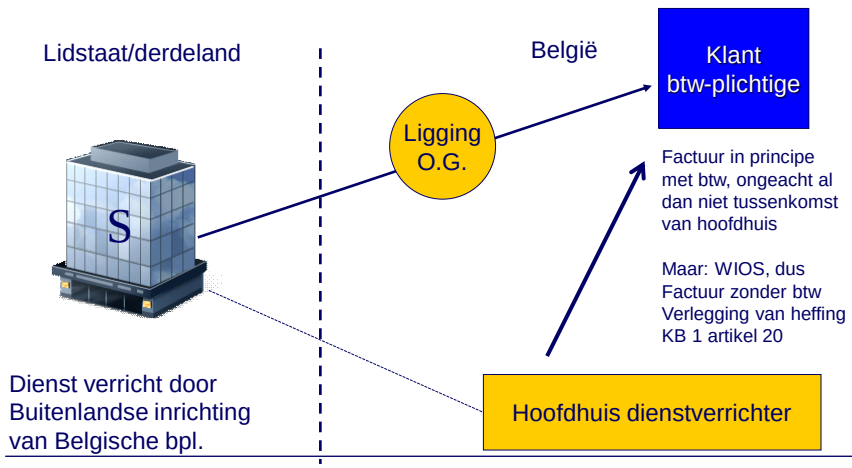
Problematiek vaste inrichtingen

- Vaste inrichting die tussenkomt bij handeling ➔
  - Contract met vaste inrichting, of
  - Facturering met vermelding coördinaten vaste inrichting, of
  - Inzet technische en/of menselijke middelen van de vaste inrichting bij de handeling (Parl. Vraag nr. 449, Van der Maelen, 4 mei 2009)

© De btw-lijn

27

Attractiebeginsel hoofdhuis



© De btw-lijn

28

Schuldenaar WIOS: buitenlandse aannemer

Voorbeeld: in België gevestigde productieonderneming (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Nederlandse aannemer die geen vaste inrichting in België heeft

- Plaats van het WIOS = België
- Schuldenaar = Belgische opdrachtgever
  - Verlegging van heffing
    - MVH: roosters 83 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

29

Schuldenaar WIOS: buitenlandse aannemer

Voorbeeld: in België gevestigde productieonderneming (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Zwitserse aannemer die geen vaste inrichting in België heeft

- Plaats van het WIOS = België
- Schuldenaar = Belgische opdrachtgever
  - Verlegging van heffing
    - MVH: roosters 83 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

30

Schuldenaar WIOS: buitenlandse onderaannemer

Voorbeeld: in België gevestigde aannemer (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Duitse aannemer die geen vaste inrichting in België heeft

- Plaats van het WIOS = België
- Schuldenaar = Belgische aannemer
  - Verlegging van heffing
    - MVH: roosters 81 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: buitenlandse onderaannemer

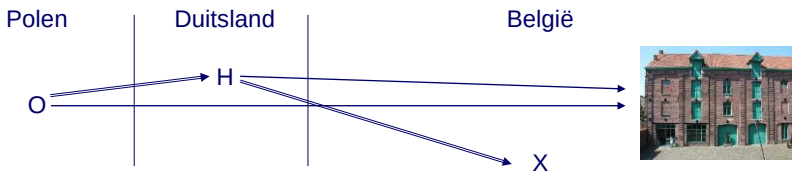
Voorbeeld: in België gevestigde aannemer (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Noorse aannemer die geen vaste inrichting in België heeft

- Plaats van het WIOS = België
- Schuldenaar = Belgische aannemer
  - Verlegging van heffing
    - MVH: roosters 81 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

Voorbeeld: in België gevestigde onderneming X (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Duitse aannemer die geen vaste inrichting in België heeft, noch een A.V. en die op zijn beurt bepaalde delen van het WIOS uitbesteedt aan een Poolse onderaannemer die geen vaste inrichting in België heeft



© De btw-lijn

33

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

- Relatie onderaannemer - hoofdaannemer
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Poolse onderaannemer
    - BE registratie voor Poolse onderaannemer
    - Factuur met BE btw (Belgische regels van toepassing)
    - Rooster 03 BE btw-aangifte Poolse onderaannemer
  - Teruggaafprocedure voor Duitse hoofdaannemer

© De btw-lijn

34

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

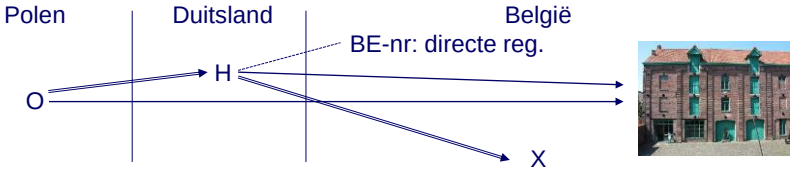
- Relatie hoofdaannemer - opdrachtgever
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Opdrachtgever
    - Artikel 51, § 2, 5° Wbtw
    - Factuur zonder btw (Duitse regels van toepassing)
  - Btw-aangifte hoofdaannemer
    - Duitse aangelegenheid
  - Btw-aangifte opdrachtgever
    - MVH: roosters 81 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

35

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

Voorbeeld: in België gevestigde onderneming X (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Duitse aannemer die geen vaste inrichting in België maar wel een rechtstreekse registratie heeft en die op zijn beurt bepaalde delen van het WIOS uitbesteedt aan een Poolse onderaannemer die geen vaste inrichting in België heeft



© De btw-lijn

36

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

- Relatie onderaannemer - hoofdaannemer
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Poolse onderaannemer
    - BE registratie voor Poolse onderaannemer
    - Factuur met BE btw
    - Rooster 03 BE btw-aangifte Poolse onderaannemer
  - Btw-aftrek voor Duitse hoofdaannemer via periodieke btw-aangifte rechtstreekse registratie
    - Vermelding BE-nr. Duitse aannemer is verplicht op de factuur uitgereikt door de Poolse onderaannemer
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

37

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

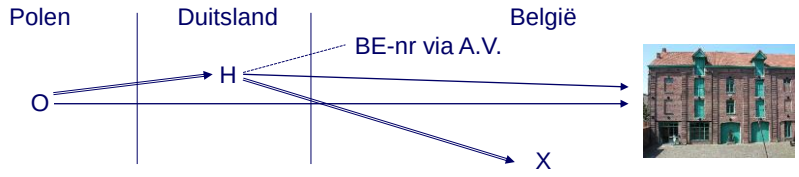
- Relatie hoofdaannemer - opdrachtgever
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Opdrachtgever
    - Artikel 51, § 2, 5° Wbtw
    - Factuur zonder btw (Duitse regels van toepassing)
  - Btw-aangifte hoofdaannemer
    - MVH: rooster 45
    - Jaarlijkse klantenlisting
  - Btw-aangifte opdrachtgever
    - MVH: roosters 81 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

38

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

Voorbeeld: in België gevestigde onderneming X (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Duitse aannemer die geen vaste inrichting in België maar wel een individuele aansprakelijke vertegenwoordiger heeft en die op zijn beurt bepaalde delen van het WIOS uitbesteedt aan een Poolse onderaannemer die geen vaste inrichting in België heeft



© De btw-lijn

39

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

- Relatie onderaannemer - hoofdaannemer
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Duitse hoofdaannemer
    - Artikel 51, § 2, 5° Wbtw
    - Geen BE registratie voor Poolse onderaannemer
    - Factuur zonder btw (Poolse regels van toepassing)
  - BE btw-aangifte Duitse hoofdaannemer:
    - MVH: roosters 81 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

40

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

- Relatie hoofdaannemer - opdrachtgever
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Opdrachtgever
    - Artikel 51, § 2, 5° Wbtw
    - Factuur zonder btw (Duitse regels van toepassing)
  - Btw-aangifte hoofdaannemer
    - MVH: rooster 45
    - Jaarlijkse klantenlisting
  - Btw-aangifte opdrachtgever
    - MVH: roosters 83 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

41

Schuldenaar WIOS: verlegging van heffing

- KB 1 artikel 20, § 1
  - *In afwijking van artikel 51, § 1, 1°, van het Wetboek moet de medecontractant van de in België gevestigde belastingplichtige die een van de in § 2 aangeduide handelingen verricht de belasting die over die handeling verschuldigd is voldoen, wanneer hij zelf een in België gevestigde belastingplichtige is en gehouden tot het indienen van een in artikel 53, § 1, eerste lid, 2°, van het Wetboek bedoelde aangifte of een niet in België gevestigde belastingplichtige die hier te lande een aansprakelijke vertegenwoordiger heeft laten erkennen overeenkomstig artikel 55, § 1 of § 2, van het Wetboek.*

© De btw-lijn

42

Schuldenaar WIOS: verlegging van heffing

- KB 1 artikel 20, § 1
  - Voorwaarden
    - Onroerend goed gelegen in België
    - Dienstverrichter gevestigd in België
      - BE btw-plichtige
      - Buitenlandse btw-plichtige met V.I. in België die tussenkomt
    - Afnemer is:
      - In België gevestigde btw-plichtige gehouden tot het indienen van de periodieke btw-aangifte
        - BE btw-plichtige
        - Buitenlandse btw-plichtige met V.I. in België
      - Een niet in België gevestigde btw-plichtige die hier over een individuele aansprakelijke vertegenwoordiger beschikt

© De btw-lijn

Btw-nummer en werk in onroerende stat

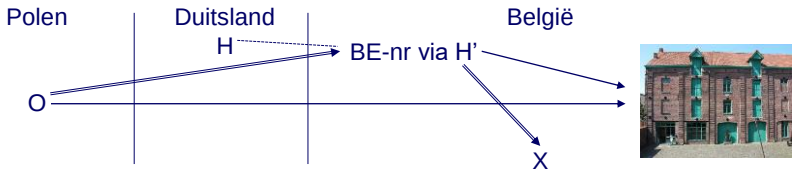
Wet van 30 juli 2018 (B.S. 10.08.2018)

- Verbod om btw-nummer op te geven aan Belgische aannemer voor werk in onroerende staat in België voor:
  - Vrijgestelde kleine ondernemingen
  - Forfaitaire landbouwers
- Vanaf 1 oktober 2018
- Indien btw-nummer toch wordt opgegeven: invordering van niet aangerekende btw bij de afnemer

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

Voorbeeld: in België gevestigde onderneming X (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in België aan een Duitse aannemer die in België voor de uitvoering van bouwwerken over een vaste inrichting beschikt en die op zijn beurt bepaalde delen van het WIOS uitbesteedt aan een Poolse onderaannemer die geen vaste inrichting in België heeft



© De btw-lijn

45

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

- Relatie onderaannemer - hoofdaannemer
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Duitse hoofdaannemer
    - Artikel 51, § 2, 5° Wbtw
    - Geen BE registratie voor Poolse onderaannemer
    - Factuur zonder btw (Poolse regels van toepassing)
  - BE btw-aangifte V.I. Duitse hoofdaannemer:
    - MVH: roosters 81 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

46

Schuldenaar WIOS: buitenlandse hoofd- en onderaannemer

- Relatie hoofdaannemer - opdrachtgever
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Opdrachtgever
    - KB 1, artikel 20
    - Factuur zonder btw; vermelding 'btw verlegd'
  - BE Btw-aangifte V.I. hoofdaannemer
    - MVH: rooster 45
    - Jaarlijkse klantenlisting
  - Btw-aangifte opdrachtgever
    - MVH: roosters 83 en 87
    - Verschuldigde btw: rooster 56
    - Aftrekbare btw: rooster 59

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: verlegging van heffing

- KB 31 artikel 5, § 1
  - *Wanneer de niet in België gevestigde belastingplichtige niet wordt vertegenwoordigd door een aansprakelijke vertegenwoordiger of een vooraf erkende persoon voor handelingen waarvoor hij overeenkomstig artikel 51, § 1, 1°, van het Wetboek schuldenaar is van de belasting, of niet voor de BTW geïdentificeerd is, voldoet zijn medecontractant de belasting die verschuldigd is over de aan hem verrichte leveringen van goederen en de aan hem verstrekte diensten op de volgende wijze:*
    - *wanneer hij een belastingplichtige is die gehouden is een in artikel 53, § 1, eerste lid, 2°, van het Wetboek bedoelde aangifte in te dienen, door ze op te nemen in het bedrag van de verschuldigde belasting dat wordt vermeld in de aangifte met betrekking tot het tijdvak waarin de belasting opeisbaar is geworden*
    - *wanneer hij een persoon is die gehouden is de in artikel 53ter, 1°, van het Wetboek bedoelde aangifte in te dienen, door ze op te nemen in het bedrag van de verschuldigde belasting dat wordt vermeld in de aangifte met betrekking tot het tijdvak waarin de belasting opeisbaar is*
    - *wanneer hij een andere persoon is, door middel van een storting of overschrijving op een postrekening aangeduid door of vanwege de Minister van Financiën.*
  - *Door of vanwege de Minister van Financiën kunnen, in voorkomend geval, andere wijzen van betaling van de belasting worden bepaald.*

© De btw-lijn

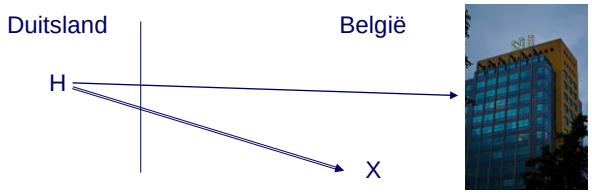
Schuldenaar WIOS: verlegging van heffing

- KB 31 artikel 5, § 1
  - Voorwaarden
    - Onroerend goed gelegen in België
    - Dienstverrichter niet gevestigd in België
    - Dienstverrichter niet voor btw geregistreerd in België
    - Dienstverrichter is schuldenaar btw ingevolge artikel 51, § 1, 1° Wbtw
      - Geen verlegging artikel 51, § 2, 5° Wbtw
      - Geen verlegging KB 1 artikel 20

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: buitenlandse aannemer

<u>Voorbeeld</u>: in België gevestigde vzw X (volledig vrijgesteld artikel 44 Wbtw) geeft opdracht tot herstelling kantoorgebouw in België aan een Duitse aannemer die geen vaste inrichting in België heeft, noch een btw-registratie



© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: buitenlandse aannemer

- Relatie aannemer - opdrachtgever
  - Plaats van het WIOS = België
  - Schuldenaar = Opdrachtgever
    - KB 31 artikel 5, § 1
  - Opdrachtgever
    - Bijzonder btw-aangifte met voldoening btw over WIOS

© De btw-lijn

51

Schuldenaar WIOS: wat in andere lidstaten?

- Werken in onroerende staat vinden plaats waar het onroerend goed is gelegen, dus altijd uitzondering op B2B-hoofdregel
- Dus zowel in B2B als B2C
  - Schuldenaar: algemene regel
  - Verlegging van heffing: indien in lokale btw-wetgeving opgenomen

© De btw-lijn

52

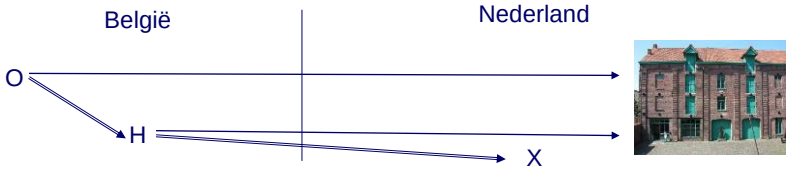
Schuldenaar WIOS: wat in andere lidstaten?

- Nederland:
  - Relatie aannemer – onderaannemer
    - Altijd btw verlegd, ongeacht hoedanigheid afnemer
    - Onderaannemer wordt als aannemer beschouwd t.o.v. zijn onderaannemer

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: Nederland

Voorbeeld: in Nederland gevestigde onderneming X (gewone btw-plichtige) geeft opdracht tot bouw magazijn in Maastricht aan een Belgische aannemer die geen vaste inrichting, noch een btw-registratie heeft in Nederland en die op zijn beurt bepaalde delen van het WIOS uitbesteedt aan een Belgische onderaannemer die evenmin in Nederland een vaste inrichting of een btw-registratie heeft



© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: Nederland

- Relatie onderaannemer - hoofdaannemer
  - Plaats van het WIOS = Nederland
  - Schuldenaar = Belgische hoofdaannemer
    - Artikel 12 lid 5 WOB
    - NL registratie voor Belgische hoofdaannemer
    - Factuur zonder btw; vermelding ‘btw verlegd’
  - BE btw-aangifte onderaannemer
    - Rooster 47 BE btw-aangifte Belgische onderaannemer
  - BE btw-aangifte hoofdaannemer
    - MVH: rooster 81
    - Geen btw verleggen in BE btw-aangifte!
  - NL btw-aangifte hoofdaannemer
    - Verlegging van heffing rapporteren

© De btw-lijn

55

Schuldenaar WIOS: Nederland

- Relatie hoofdaannemer - opdrachtgever
  - Plaats van het WIOS = Nederland
  - Schuldenaar = Opdrachtgever
    - Artikel 12 lid 3 WOB
    - Factuur zonder btw; vermelding ‘btw verlegd’
  - BE btw-aangifte hoofdaannemer
    - MVH: rooster 47
    - Niet in IC-listing!

© De btw-lijn

56

Schuldenaar WIOS: Duitsland

- Onroerend goed in Duitsland
  - Hoofdregel: schuldenaar is dienstverrichter
  - Uitzondering: verlegging van heffing
    - Dienstverrichter
      - Niet in Duitsland gevestigd
    - Afnemer
      - Btw-plichtige

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: Luxemburg

- Onroerend goed in Luxemburg
  - Hoofdregel: schuldenaar is dienstverrichter
  - Geen verlegging van heffing

© De btw-lijn

Schuldenaar WIOS: Frankrijk

- Onroerend goed in Frankrijk
  - Hoofdregel: schuldenaar is dienstverrichter
  - Uitzondering: verlegging van heffing
    - Dienstverrichter
      - Niet in Frankrijk gevestigd (ook al heeft hij een FR btw-nummer)
    - Afnemer
      - Voor btw geregistreerd in Frankrijk (kan ook een buitenlandse btw-plichtige zijn)

© De btw-lijn

EIGEN WERK

Werk in onroerende staat

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Wet van 29 november 2017 (BS dd. 16.12.2017)

- Artikel 19, § 2
  - Werk in onroerende staat door een btw-plichtige voor de doeleinden van zijn economische activiteit
    - Gelijkstelling met dienst ten bezwarende titel als hij geen volledig recht op aftrek van de btw zou hebben indien dergelijk werk zou worden verricht door een andere btw-plichtige
    - Geen gelijkstelling met dienst ten bezwarende titel:
      - Oprichting van een gebouw door een beroepsoprichter
      - Herstellings-, onderhouds- en reinigingswerk

© De btw-lijn

61

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 20, 12 februari 2018

- Fiscus aanvaardt de nieuwe regeling ook voor het verleden:
  - Geen invordering btw als bij controle blijkt dat geen btw werd aangegeven op:
    - Eigen werk in onroerende staat uitgevoerd door een btw-plichtige vóór de inwerkingtreding van deze nieuwe regeling (16 december 2017), indien die btw toch volledig aftrekbaar zou zijn
    - Herstellings-, onderhouds- en reinigingswerk door een btw-plichtige uitgevoerd vóór de inwerkingtreding van deze nieuwe regeling (16 december 2017), voor zijn beroepsdoeleinden

© De btw-lijn

62

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 20, 12 februari 2018

- Herzieningen:
  - Geen gelijkstelling met dienst ten bezwarende titel van eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden:
    - Gebouw blijft bedrijfsmiddel
    - Zo zal bv. de btw geheven van de uitgaven voor de oprichting van een nieuw gebouw en die volledig in aftrek werd gebracht (in het bijzonder de aankoop van materialen), beschouwd moeten worden als btw geheven van bedrijfsmiddelen die onderworpen is aan de herzieningstermijn van 15 jaar

© De btw-lijn

63

Eigen werk in onroerende staat

Wet van 29 november 2017 (BS dd. 16.12.2017)

- Artikel 19, § 2
  - Werk in onroerende staat door een btw-plichtige voor andere doeleinden van zijn economische activiteit
    - Gelijkstelling met dienst ten bezwarende titel

© De btw-lijn

64

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Nieuwe commentaar op de toepassing van artikel 19, § 2 Wbtw
- Inwerkingtreding: 16 december 2017
- Waarom gelijkstelling met dienst ten bezwarende titel als een btw-plichtige een werk in onroerende staat:
  - Verricht voor de doeleinden van zijn economische activiteit
  - Gratis verricht voor zijn privédoeleinden of deze van zijn personeel of, meer in het algemeen, voor andere doeleinden dan deze van zijn economische activiteit

➔ Zodat een correctie kan plaatsvinden van de btw die de btw-plichtige oorspronkelijk heeft afgetrokken

➔ De verstoring van de mededinging wordt voorkomen

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Werk in onroerende staat (aan onroerend goed in BE gelegen)
  - Door een btw-plichtige
    - Natuurlijk persoon
    - Zaakvoerder/bestuurders van een btw-plichtige
    - Personeel door arbeidscontract verbonden met de btw-plichtige of aan de btw-plichtige ter beschikking gesteld (geen werkaanneming)
    - Personen verondersteld in een band van ondergeschiktheid te staan tegenover de btw-plichtige zoals de echtgeno(o)t(e) en zijn familieleden
    - Derden die al dan niet tegen vergoeding handelen, anders dan in de uitoefening van de economische activiteit van btw-plichtige, maar onder zijn leiding, toezicht of verantwoordelijkheid
  - Voor de doeleinden van zijn economische activiteit
  - Geen volledig recht op aftrek van de btw als dit werk door een derde voor de btw-plichtige verricht zou zijn

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Geen onderscheid of de btw-plichtige de eigendom of slechts het genot op het onroerend goed heeft
    - Volledig van toepassing op eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden aan onroerend goed dat behoort tot de huwelijksgemeenschap

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Wat bij eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden waar gelijkstelling niet van toepassing is (btw-plichtige zou de verschuldigde btw volledig kunnen aftrekken)
    - Materialen gebruikt uit de voorraad
      - Onttrekking artikel 12, § 1, 1ste lid, 3° Wbtw toepassen

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Wat bij eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden door een gemengde btw-plichtige?
    - Toepassing algemeen verhoudingsgetal
      - Gelijkstelling altijd van toepassing
    - Toepassing werkelijk gebruik
      - Uitsluitend voor activiteit met volledig recht op aftrek
        - Gelijkstelling niet van toepassing
      - Uitsluitend voor activiteit zonder recht op aftrek
        - Gelijkstelling altijd van toepassing
      - Voor beide activiteiten (bijzonder verhoudingsgetal)
        - Gelijkstelling altijd van toepassing

© De btw-lijn

69

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Wat bij werk in onroerende staat door een lid van een btw-eenheid voor de beroepsdoeleinden van een ander lid van dezelfde btw-eenheid?
    - Btw-eenheid is één btw-plichtige, dus gelijkstelling als de btw die over dat werk door een derde verschuldigd zou zijn, door de btw-eenheid niet volledig kan worden afgetrokken

© De btw-lijn

70

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Wat bij eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden door een gedeeltelijke btw-plichtige?
    - Stap 1: afzonderen eigen werk voor handelingen buiten btw
      - Gelijkstelling niet van toepassing
    - Stap 2: eigen werk dat overblijft
      - Btw die over dat werk door een derde verschuldigd zou zijn is
        - Volledig aftrekbaar: gelijkstelling niet van toepassing
        - Niet volledig aftrekbaar: gelijkstelling van toepassing

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Wat bij eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden door een vrijgestelde kleine onderneming (artikel 56*bis* Wbtw)
    - Gelijkstelling niet van toepassing

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Wat bij eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden door een btw-plichtige die een bijzondere regeling geniet waarbij hij geen recht op btw-aftrek heeft?
    - Gelijkstelling altijd van toepassing

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Wat bij eigen werk in onroerende staat voor beroepsdoeleinden door een btw-plichtige die de forfaitaire landbouwregeling geniet
    - Gelijkstelling niet van toepassing
  - En in combinatie met de vrijstellingsregeling voor kleine ondernemingen (eigen werk voor deze activiteiten)
    - Gelijkstelling niet van toepassing

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Gelijkstelling nooit van toepassing op eigen werk in onroerende staat voor de economische activiteit als het gaat om:
    - Onderhoud, reiniging of herstelling
    - Oprichting van een gebouw door een beroepsoprichter

© De btw-lijn

75

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Bij gelijkstelling: over welk bedrag is btw verschuldigd?
    - De normale waarde
      - Het volledige bedrag dat een afnemer in de handelsfase waarin de dienst wordt verricht, bij eerlijke concurrentie zou moeten betalen aan een onafhankelijke dienstverrichter om de diensten op dat tijdstip te verkrijgen
    - Voor interne handeling tussen leden van een btw-eenheid:
      - De prijs die het lid vraagt voor het werk, als dit ook zijn normale prijs is naar derden toe
      - De normale waarde in andere gevallen

© De btw-lijn

76

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° Wbtw
  - Bij gelijkstelling: wanneer wordt de btw opeisbaar?
    - Op het tijdstip waarop het werk in onroerende staat is voltooid
    - Tolerantie:
      - Tijdstip opmaak bijzonder stuk (art. 3 KB nr. 1)
      - Uiterlijk de 15de van de maand volgend op de voltooiing van het eigen werk als dan voormeld stuk nog niet is opgesteld

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Werk in onroerende staat (aan onroerend goed in BE gelegen)
  - Door een btw-plichtige
    - Natuurlijk persoon
    - Zaakvoerder/bestuurders van een btw-plichtige
    - Personeel door arbeidscontract verbonden met de btw-plichtige of aan de btw-plichtige ter beschikking gesteld (geen werkaanneming)
    - Personen verondersteld in een band van ondergeschiktheid te staan tegenover de btw-plichtige zoals de echtgeno(o)t(e) en zijn familieleden
    - Derden die al dan niet tegen vergoeding handelen, anders dan in de uitoefening van de economische activiteit van btw-plichtige, maar onder zijn leiding, toezicht of verantwoordelijkheid
  - Voor andere doeleinden dan die van zijn economische activiteit
  - Zonder tegenprestatie

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Werk door btw-plichtige natuurlijk persoon:
    - In eigen persoon:
      - Enkel gelijkstelling indien het werk behoort tot de economische activiteit van die btw-plichtige
    - Door personeelsleden:
      - Gelijkstelling van toepassing

© De btw-lijn

79

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Werk door rechtspersoon:
    - Gelijkstelling van toepassing

© De btw-lijn

80

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Wat bij werk in onroerende staat door een lid van een btw-eenheid voor andere dan beroepsdoeleinden?
    - Kan gaan om werk voor bv. personeel van het lid zelf als om interne handeling voor privédoeleinden van een ander lid
    - Werk door lid natuurlijk persoon:
      - In eigen persoon:
        - Enkel gelijkstelling indien het werk behoort tot de economische activiteit van die btw-eenheid
      - Door personeelsleden van de btw-eenheid:
        - Gelijkstelling van toepassing

© De btw-lijn

81

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Wat bij werk in onroerende staat door een lid van een btw-eenheid voor andere dan beroepsdoeleinden?
    - Kan gaan om werk voor bv. personeel van het lid zelf als om interne handeling voor privédoeleinden van een ander lid
    - Werk door lid rechtspersoon:
      - Gelijkstelling van toepassing

© De btw-lijn

82

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Wat bij werk in onroerende staat voorandere dan beroepsdoeleinden door een gedeeltelijke btw-plichtige rechtspersoon?
    - Wordt voor artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw steeds geacht in het kader van zijn belastbare activiteiten te handelen

© De btw-lijn

83

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Wat bij eigen werk in onroerende staat voor andere dan beroepsdoeleinden door een vrijgestelde kleine onderneming (artikel 56*bis* Wbtw)
    - Gelijkstelling niet van toepassing

© De btw-lijn

84

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Bij gelijkstelling: over welk bedrag is btw verschuldigd?
    - De gedane uitgaven:
      - Aangekochte materialen
      - Materialen die de btw-plichtige uit zijn voorraad neemt
      - Afschrijvingswaarde van gereedschap rekening houdend met de duurtijd van het gebruik
      - Werk gepresteerd door personeelsleden die worden ingeschakeld door de btw-plichtige)
    - Behoren niet tot de maatstaf van heffing, het werk gepresteerd door:
      - De btw-plichtige natuurlijke persoon zelf
      - De bestuurder of zaakvoerder van de btw-plichtige vennootschap wanneer deze niet door de vennootschap voor dat specifiek werk wordt vergoed

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Bij gelijkstelling: wanneer wordt de btw opeisbaar?
    - Op het tijdstip waarop het werk in onroerende staat is voltooid
    - Tolerantie:
      - Tijdstip opmaak bijzonder stuk (art. 3 KB nr. 1)
      - Uiterlijk de 15de van de maand volgend op de voltooiing van het eigen werk als dan voormeld stuk nog niet is opgesteld

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw
  - Bij gelijkstelling: wat met de btw geheven van goederen en diensten gebruikt voor het eigen werk voor andere dan beroepsdoeleinden?
    - Gelijkstelling van toepassing: btw aftrekbaar
      - Let op: btw verschuldigd op eigen werk is niet aftrekbaar
    - Gelijkstelling niet van toepassing: btw niet aftrekbaar

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° en 2° Wbtw
  - Wat indien werk deels voor doeleinden economische activiteit en deels voor andere doeleinden?
    - Voor privédoeleinden:
      - Gelijkstelling van toepassing (artikel 19, § 2, 1ste lid, 2° Wbtw)
    - Voor economische activiteit:
      - De btw die over dat werk door een derde verschuldigd zou zijn is volledig aftrekbaar: gelijkstelling niet van toepassing
      - Die btw is niet volledig aftrekbaar: gelijkstelling van toepassing
    - ➔ Opsplitsing onder controle van de administratie

© De btw-lijn

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° en 2° Wbtw
  - Formaliteiten
    - Stuk opmaken dat de handeling vaststelt (artikel 3 KB nr. 1)
      - Uiterlijk de 15de van de maand volgend op de voltooiing van het eigen werk
      - Inhoud:
        - Opeenvolgend nummer uitgaand facturenboek
        - Naam/benaming btw-plichtige of lid van de btw-eenheid, zijn en zijn btw-identificatienummer
        - Datum van de handeling
        - Gedetailleerde omschrijving
        - Per btw-tarief, de maatstaf van heffing en het totaalbedrag van de verschuldigde btw

© De btw-lijn

89

Eigen werk in onroerende staat

Circulaire nr. 19 dd. 01.03.2019

- Artikel 19, § 2, 1ste lid, 1° en 2° Wbtw
  - Voldoen van de btw op het eigen werk
    - Indiener periodieke btw-aangifte
      - Via de periodieke btw-aangifte
    - Niet-indiener periodieke btw-aangifte
      - Regularisatieopgave, of
      - Bijzondere btw-aangifte
        - Rooster 76: maatstaf van heffing eigen werk
        - Rooster 80: over eigen werk verschuldigde btw
        - Rooster 78: maatstaf van heffing van de voor het eigen werk aangekochte materialen
        - Rooster 82: de btw geheven van voormelde materialen
        - Rooster 83: de aan de staat verschuldigde btw

© De btw-lijn

90

TARIEVEN

Werk in onroerende staat

© De btw-lijn

91

Verlaagd tarief 6%
Woningen

- Onroerende handelingen aan woningen:
  - Werken in onroerende staat
    - Omvorming, renovatie rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud
    - Niet bedoeld:
      - Reiniging
      - vernieuwbouw
  - Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Gebouw minstens tien jaar in gebruik voor eerste tijdstip opeisbaarheid btw
  - Verstrekt en gefactureerd aan eindgebruiker
  - Attest afnemer en vermelding op factuur

© De btw-lijn

92

Verlaagd tarief 6% Woningen

Beslissing nr. E.T. 129.030, 10 december 2015

Beslissing nr. E.T. 129.030/3, 2 februari 2016

- Overgangsregeling verhoging ouderdomsvereiste vijf naar tien jaar
  - Tot 31/12/2017 factureren met 6% voor
    - Woning op 31/12/2016 vijf jaar oud
    - Woning op 31/12/2016 of 2017 geen tien jaar oud
    - Vaste datum voor uit te voeren werken ten laatste op 11/02/2016:
      - Aanvraag bouwvergunning
      - Datum melding bij gemeente
      - Vaste datum aan overeenkomst (registratie, notariële akte, bij controlekantoor afgeven of ernaar opsturen per mail of per post aangetekend)

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6% Woningen

Beslissing nr. E.T. 129.030, 10 december 2015

Beslissing nr. E.T. 129.030/3, 2 februari 2016

- Overgangsregeling verhoging ouderdomsvereiste vijf naar tien jaar
  - Overeenkomst met vaste datum:
    - Registratie
    - Afgifte btw-controlekantoor
    - Mail naar btw-controlekantoor
    - Aangetekende zending
  - Overeenkomst moet de werken voldoende detailleren! Geen blanco cheque!

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroeren-de handelingen aan woningen

- Omvorming, renovatie rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud
  - 1° het verbouwen, het afwerken, het inrichten, het herstellen en het onderhouden, met uitsluiting van het reinigen, geheel of ten dele, van een uit zijn aard onroerend goed;
  - 2° prestaties die erin bestaan een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan het onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt;

© De btw-lijn

95

Verlaagd tarief 6%: onroeren-de handelingen aan woningen

- Omvorming, renovatie rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud
  - 3° iedere handeling, ook indien niet beoogd hierboven, die tot voorwerp heeft zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw van
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een installatie voor centrale verwarming of airconditioning, daaronder begrepen de branders, de reservoirs en de regel- en controletoestellen verbonden aan de ketel of aan de radiatoren
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een sanitaire installatie van een gebouw en, meer algemeen, van al de vaste toestellen voor sanitair of hygiënisch gebruik aangesloten op een waterleiding of een riool
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een elektrische installatie van een gebouw, met uitzondering van toestellen voor de verlichting en van lampen
    - de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een elektrische belinstallatie, van brandalarmtoestellen, van alarmtoestellen tegen diefstal en van een huistelefoon
    - opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde gootsteen, wastafels en meubels met ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of een badkamer is uitgerust
    - luiken, rolluiken en rolgordijnen die aan de buitenkant van het gebouw worden geplaatst

© De btw-lijn

96

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Omvorming, renovatie rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud
  - 4° iedere handeling, ook indien niet beoogd in 2° hierboven, die tot voorwerp heeft zowel de levering van wandbekleding of vloerbekleding of -bedekking als de plaatsing ervan in een gebouw ongeacht of die bekleding of bedekking aan het gebouw wordt vastgehecht of eenvoudig ter plaatse op maat gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte
  - 5° het aanhechten, het plaatsen, het herstellen en het onderhouden, met uitsluiting van het reinigen, van goederen bedoeld in 2° en 3° hierboven
  - 6° de terbeschikkingstelling van personeel met het oog op het verrichten van de hierboven bedoelde handelingen

© De btw-lijn

97

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Omvorming, renovatie rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud
  - Niet bedoeld:
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen (afbakening perceel)
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennis-terreinen en dergelijke installaties

© De btw-lijn

98

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Omvorming, renovatie rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud
  - Niet bedoeld:
    - elk werk in onroerende staat dat strekt of bijdraagt tot de oprichting van een nieuw gebouw
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen (afbakening perceel)
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennis-terreinen en dergelijke installaties

© De btw-lijn

99

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Wel bedoeld: omvorming
  - de verbouwing zowel aan de buitenkant (en inzonderheid de rehabilitatie) als aan de binnenkant van het gebouw of de vergroting door toevoeging van nieuwe vertrekken en de uitbreiding van bestaande vertrekken (50%-regel)
  - wanneer de renovatiewerken op een relevante wijze steunen op oude dragende muren (inzonderheid de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw

© De btw-lijn

100

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Niet bedoeld: 'Vernieuwbouw'
  - het herbouwen van een gebouw na afbraak, zelfs in geval van behoud der funderingen en kelders van het oude gebouw of van bijkomende elementen van zijn structuur (bv alleen de voorgevel aan de straatzijde behouden omwille van de integratie in het stedelijk kader)
  - in geval van de bouw van een of meer bijkomende appartementen in een appartementsgebouw door bovenbouw of op een andere wijze, wanneer deze nieuwe appartementen, onder toepassing van het stelsel van medeëigendom, vervreemdbaar zijn met toepassing van de btw
  - ingeval de eigenaar een gebouw aan het zijne aanbouwt, indien deze aanbouw geen vergroting is van het eerste gebouw, maar een nieuw gebouw dat op zichzelf vatbaar is voor vervreemding onder het stelsel van de btw, daar het onderscheiden is van het oude gebouw
  - in geval van een grondige omvorming van een schuur of een ander bijgebouw van een boerderij tot een woonhuis

© De btw-lijn

101

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Niet bedoeld: 'Herbouwen'
  - Het herbouwen van een woning wordt gelijkgesteld met het bouwen telkens als, gelet op de omvang van de vernieling of van de afbraak van het gebouw, de werken in feite bijdragen tot de oprichting van een nieuw gebouw

© De btw-lijn

102

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Niet bedoeld: ‘Afbraakwerken los van verbouwing’
  - Werk in onroerende staat dat het afbreken van geheel of een gedeelte van een woning tot voorwerp heeft
- Wel bedoeld: ‘Afbraakwerken voorafgaand aan verbouwing’
  - Wanneer de afbraakwerken noodzakelijk voorafgaan aan de omvorming of de verbetering en meer algemeen aan werken die het verlaagd tarief kunnen genieten (bijkomend onderdeel van deze werken)

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Niet bedoeld: ‘Reiniging’
  - het gebruikelijke huishoudelijke onderhoud dat de netheid van het onroerend goed tot doel heeft zoals:
    - de regelmatige schoonmaak van gebouwen
    - het stofvrij maken van tapijten
    - het boenen van parketvloeren
    - het wassen van ruiten

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Wel bedoeld: 'Meer dan gewone reiniging'
  - de binnen en buitenschilderwerken en het behangen van een onroerend goed
  - het afkrabben of het vernissen van parketvloeren
  - onderhoudswerken aan liften en aan installaties voor centrale verwarming, zelfs indien onderschreven door een abonnement
  - het vegen van schoorstenen
  - het ontstoppen van riolen en leidingen
  - het verwijderen van aanslag op gevels door zandstralen of op een andere wijze
  - Reinigingswerken ter voorbereiding van een werk in onroerende staat dat het verlaagd tarief geniet (bijkomend onderdeel van deze werken)

© De btw-lijn

105

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Wel bedoeld: 'Meer dan gewone reiniging'
  - de binnen en buitenschilderwerken en het behangen van een onroerend goed
  - het afkrabben of het vernissen van parketvloeren
  - onderhoudswerken aan liften en aan installaties voor centrale verwarming, zelfs indien onderschreven door een abonnement
  - het vegen van schoorstenen
  - het ontstoppen van riolen en leidingen
  - het verwijderen van aanslag op gevels door zandstralen of op een andere wijze
  - reinigingswerken ter voorbereiding van een werk in onroerende staat dat het verlaagd tarief geniet (bijkomend onderdeel van deze werken)

© De btw-lijn

106

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Na uitvoering werken bestemd voor bewoning
    - Ook omvorming kantoorgebouw tot appartementsgebouw
  - Daadwerkelijk gebruik als privéwoning
    - Bij twijfel: normaal tarief, herziening achteraf mogelijk
    - Eerste aanwending na uitvoering werken

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Gemengd gebruik
    - Privéaanwending overwegend
      - Onroerende handeling op geheel gebouw: verlaagd tarief
        - Aftrek volgens beroepsgebruik
      - Onroerende handeling uitsluitend voor beroepsmatig gedeelte: normaal tarief
        - Aftrek volgens normale regels
      - Onroerende handeling uitsluitend voor privégedeelte: verlaagd tarief

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Gemengd gebruik
    - Beroepsaanwending overwegend
      - Onroerende handeling op geheel gebouw:
        - Geen uitgesplitste factuur: geen verlaagd tarief
        - Uitgesplitste factuur: verlaagd tarief voor deel mbt privébewoning
        - Aftrek volgens beroepsgebruik
      - Onroerende handeling uitsluitend voor beroepsmatig gedeelte: normaal tarief
        - Aftrek volgens normale regels
      - Onroerende handeling uitsluitend voor privégedeelte: verlaagd tarief

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Garages
    - In principe normaal tarief
    - Maar verlaagd tarief indien:
      - Geïntegreerd in woning
      - Losstaand maar deel van de woning door het onmiddellijke nut voor de gebruiker van de woning
    - Ook voor oprichting garage (50%-regel)

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroeren-de handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - In opdracht van en factureren aan eindgebruiker
    - Wel bedoeld:
      - Houder zakelijk recht (bv. eigenaar)
      - Houder recht van genot (bv. huurder)
      - Onderneming die de woningen zal verkopen of verhuren
    - Niet bedoeld:
      - Werken door onderaannemer gefactureerd aan hoofdaannemer
      - Exploitanten van inrichtingen waar gemeubeld logies worden verschaft (bv. hotel)
      - Terbeschikkingstelling woning aan personeel dat strikt verantwoord is voor beroepsbehoeften (bv. conciergewoning)

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroeren-de handelingen aan woningen

- Woningcomplex uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - In opdracht van en factureren aan eindgebruiker
    - Wel bedoeld:
      - verblijfsinrichtingen voor bejaarden welke door de bevoegde overheid zijn erkend in het kader van de wetgeving inzake bejaardenzorg
      - internaten die zijn toegevoegd aan scholen of universiteiten of die ervan afhangen
      - jeugdbeschermingstehuizen en residentiële voorzieningen die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, minderjarigen huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid in het kader van de wetgeving op de jeugdbescherming of de bijzondere jeugdbijstand

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woningcomplex uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - In opdracht van en factureren aan eindgebruiker
    - Wel bedoeld:
      - opvangtehuizen die in dag- en nachtverblijf thuislozen en personen in moeilijkheden huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid
      - psychiatrische verzorgingstehuizen die op een duurzame wijze in dag- en nachtverblijf personen met een langdurige en gestabiliseerde psychische stoornis of mentaal gehandicapten huisvesten en die door de bevoegde overheid erkend zijn
      - gebouwen waar, ten titel van een initiatief van beschut wonen erkend door de bevoegde overheid, het op een duurzame wijze huisvesten in dag- en nachtverblijf en het begeleiden van psychiatrische patiënten plaatsheeft.

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Vermelding op factuur
    - Ligging onroerend goed
    - Duidelijke omschrijving werken die verlaagd tarief rechtvaardigt
      - werken verricht aan een woning in gebruik genomen sedert tenminste tien (vijftien) jaar
      - werken verricht aan een privéwoning
      - werken verricht aan het geheel van een onroerend goed hoofdzakelijk gebruikt als privéwoning
      - werken verricht aan het privégedeelte van een onroerend goed voor gemengd gebruik
      - werken verricht aan het geheel van een onroerend goed hoofdzakelijk gebruikt voor beroepsdoeleinden: uitsplitsing en per tarief de maatstaf van heffing vermelden

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Attest afnemer
    - Verklaring door afnemer betreffende:
      - Ouderdom van de woning
      - Aanwending van de woning
      - Handtekening afnemer
    - Geen voorwaarde voor het verlaagd tarief
    - Ontslaat aannemer van zijn aansprakelijkheid, tenzij
      - Samenspanning tussen de partijen
      - Klaarblijkelijk niet naleven van de regeling

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: onroerende handelingen aan woningen

- Woning uitsluitend/hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na uitvoering werken
  - Woning minstens tien jaar oud
    - Principe
      - Datum eerste ingebruikneming
      - Datum eerste tijdstip opeisbaarheid btw
      - Van dag tot dag berekenen
    - Administratieve tolerantie
      - Woning voor het eerst in gebruik genomen in de loop van het tiende kalenderjaar dat voorafgaat aan het tijdstip van de opeisbaarheid van de btw over de werken
    - Bij voorschotten:
      - Kijken naar opeisbaarheid van de btw op het voorschot (ontvangst door de aannemer)
      - Zo kan een 1ste voorschot aan het normale tarief belast worden en de volgende voorschotten en afrekening aan het verlaagd tarief

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: privéwoningen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan woningen specifiek aangepast om door gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt:
  - Werken in onroerende staat
    - 'echte' werken in onroerende staat (art. 19, § 2)
    - 'onechte' werken in onroerende staat (KB 1 artikel 20, § 2)
  - Woning specifiek aangepast om door gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt
  - Werken verstrekt en gefactureerd aan hetzij:
    - een gewestelijke huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij voor sociale huisvesting
    - een provincie, een intercommunale, een gemeente, een intercommunaal openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn
    - een vereniging zonder winstoogmerk of een vennootschap met sociaal oogmerk die in het kader van het huisvestingsbeleid van personen met een handicap worden erkend door de bevoegde overheid of door een door haar opgericht agentschap of fonds voor personen met een handicap

© De btw-lijn

117

Verlaagd tarief 6%: privéwoningen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan woningen specifiek aangepast om door gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt:
  - Werken verricht aan een woning die bestemd is om te worden verhuurd, door een hiervoor bedoelde instelling, maatschappij, vereniging zonder winstoogmerk of vennootschap met sociaal oogmerk aan een persoon met een handicap die een tegemoetkoming geniet van een fonds of een agentschap voor personen met een handicap dat door de bevoegde overheid is erkend
    - Aanvraag voor tegemoetkoming ingediend is voldoende, ook al is er nog geen effectieve betaling van de tegemoetkoming (eventueel herziening bij weigering)
  - Attest afnemer en vermelding op factuur

© De btw-lijn

118

Verlaagd tarief 6%: privéwoningen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan woningen specifiek aangepast om door gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt:
  - Niet bedoeld:
    - werk in onroerende staat en de andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: privéwoningen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan woningen specifiek aangepast om door gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt:
  - Ook bedoeld:
    - Levering van gebouwen en zakelijke rechten erop wanneer die gebouwen:
      - specifiek zijn aangepast om door een gehandicapte als privé-woning te worden gebruikt
      - worden geleverd en gefactureerd aan de instellingen of maatschappijen bedoeld hiervoor
      - bestemd zijn om te worden verhuurd door deze instellingen of maatschappijen aan gehandicapten bedoeld hiervoor

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: privéwoningen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan woningen specifiek aangepast om door gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt:
  - Ook bedoeld:
    - Onroerende financieringshuur of onroerende leasing conform KB nr. 30 die betrekking heeft op gebouwen die specifiek aangepast zijn om door een gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt, wanneer de leasingnemer een hiervoor genoemde maatschappij of instelling is die deze gebouwen verhuurt aan de hiervoor bedoelde gehandicapten

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Instellingen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan instellingen voor gehandicapten:
  - Werken in onroerende staat
    - ‘echte’ werken in onroerende staat (art. 19, § 2)
    - ‘onechte’ werken in onroerende staat (KB 1 artikel 20, § 2)
  - Woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor huisvesting van gehandicapten
  - Werken verstrekt en gefactureerd aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke persoon die een instelling beheert die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, personen met een handicap huisvest en die om deze reden een tegemoetkoming geniet van een fonds of een agentschap voor personen met een handicap dat door de bevoegde overheid is erkend
  - Attest afnemer en vermelding op factuur

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Instellingen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan instellingen voor gehandicapten:
  - Niet bedoeld:
    - werk in onroerende staat en de andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Instellingen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan instellingen voor gehandicapten:
  - Ook bedoeld:
    - Levering van gebouwen en zakelijke rechten erop wanneer die gebouwen bestemd zijn om als woningcomplex te worden gebruikt voor de huisvesting van gehandicapten en ze worden geleverd en gefactureerd aan een hiervoor bedoelde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke persoon

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Instellingen gehandicapten

- Onroerende handelingen aan instellingen voor gehandicapten:
  - Ook bedoeld:
    - Onroerende financieringshuur of onroerende leasing conform KB nr. 30 die betrekking heeft op woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting van gehandicapten, wanneer de leasingnemer een hiervoor genoemde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke persoon is

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Levering van en zakelijke rechten op privéwoningen geleverd en gefactureerd:
    - aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting, aan het Vlaams Woningfonds, "le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie" en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die door deze maatschappijen of fondsen worden bestemd om te worden verhuurd
    - aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting, aan het Vlaams Woningfonds, "le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die door deze maatschappijen of fondsen worden bestemd om te worden verkocht
    - door de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, door de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en door het Vlaams Woningfonds, "le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Werken in onroerende staat
    - 'echte' werken in onroerende staat (art. 19, § 2)
    - 'onechte' werken in onroerende staat (KB 1 artikel 20, § 2)
  - Hiervoor genoemde privéwoningen
  - Verstrekt en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingmaatschappijen, aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en aan het Vlaams Woningfonds, "le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
  - Onroerende financieringshuur of onroerende leasing conform KB nr. 30 die betrekking heeft op de hiervoor bedoelde privéwoningen wanneer de leasingnemer een gewestelijke huisvestingsmaatschappij, een door die maatschappij erkende maatschappij voor sociale huisvesting of het Vlaams Woningfonds, "le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Niet bedoeld:
    - werk in onroerende staat en de andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: afbraak en wederopbouw

- Afbraak en heropbouw
  - werken in onroerende staat
    - ‘echte’ werken in onroerende staat (art. 19, § 2)
    - ‘onechte’ werken in onroerende staat (KB 1 artikel 20, § 2)
  - als voorwerp de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning
  - woning gelegen op het grondgebied van één van de 32 steden voor positief grootstedelijk beleid
  - woning na de uitvoering van de werken, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk als privéwoning gebruikt
  - verklaring door bouwheer op btw-controlekantoor bevoegd voor ligging O.G. en afschrift aan aannemer
    - bouwplannen
    - aannemingscontact(en)
  - tijdstip opeisbaarheid btw uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw
  - vermelding op factuur

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: afbraak en wederopbouw

- Afbraak en heropbouw
  - Niet bedoeld:
    - werk in onroerende staat en de andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties
    - Gehele of gedeeltelijke reiniging

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- 6% met ingang van 1 januari 2016 voor rubriek XL van tabel A van de bijlage bij het K.B. nr. 20 voor schoolgebouwen en CLB's

- Welke handelingen?
  - leveringen en zakelijke rechten
  - werken in onroerende staat (behalve reiniging)
  - onroerende leasing

© De btw-lijn

131

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke gebouwen?
  - Aard van het gebouw:
    - Elk bouwwerk dat vast met de grond is verbonden
    - Modulaire klasunits (zie verder);
    - Terreinen die deel uitmaken van de onderwijscampus;
    - De bij de hiervoor vermelde terreinen ingelijfde installaties, zoals een al dan niet overdekte speelplaats, sport- en speeltoestellen, parking, fietsenstallingen, enz

© De btw-lijn

132

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke gebouwen?
  - Bestemming van het gebouw:
    - Door artikel 44, § 2, 4°, a) Wbtw vrijgesteld onderwijs (schoolgebouwen)
    - Door artikel 44, § 2, 2°, 2de lid, zesde streepje Wbtw vrijgestelde leerlingenbegeleiding door psycho-medisch-sociale centra en centra voor leerlingenbegeleiding (centrum voor leerlingenbegeleiding)
  - Bestemming te beoordelen na uitvoering van de werken

© De btw-lijn

133

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke gebouwen?
  - Bestemming van het gebouw:
    - Lokalen voor vrijgesteld onderwijs:
      - de lokalen die bestemd zijn voor het eigenlijke onderricht (klaslokalen, zorglokaal, sportzalen, aula, wetenschaps-, computerlokalen e.d., werkplaatsen, enz.)
      - alle andere plaatsen die worden gebruikt door de studenten (refters, lees- en recreatiezalen, studiezalen, bibliotheken, gebedsruimte, buitenschoolse kinderopvang, enz.)
      - de lokalen bestemd voor het personeel (leraarslokaal, enz.)
      - de technische lokalen (keukens, kelders, bergplaatsen, enz.)
      - de administratieve lokalen (het secretariaat, enz.)
      - de lokalen die worden gebruikt door de zogenaamde 'mini-ondernemingen' of 'leerbedrijven'

© De btw-lijn

134

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke gebouwen?
  - Bestemming van het gebouw:
    - Lokalen voor vrijgesteld onderwijs:
      - modulaire klasunits worden als schoolgebouw aangemerkt. Het gaat dan om demonteerbare en/of verplaatsbare lokalen die:
        - bestaan uit geprefabriceerde cellen (containers welke bij plaatsing gewoonlijk worden samengevoegd)
        - worden verkocht of verhuurd om hoofdzakelijk te worden gebruikt voor het school- of universitair onderwijs dat op grond van artikel 44, § 2, 4°, a) Wbtw is vrijgesteld
        - worden geplaatst op het terrein van de onderwijsinstelling die de klasunits koopt of huurt

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke gebouwen?
  - Bestemming van het gebouw:
    - Lokalen voor vrijgestelde diensten CLB's, dus gebruikt voor:
      - het leren en studeren
      - de schoolloopbaanbegeleiding
      - het verhelpen van psychische en sociale problemen van de leerlingen
      - de preventieve gezondheidszorg voor leerlingen
      - overige taken die aan de voormelde centra voor leerlingenbegeleiding zijn toevertrouwd

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke gebouwen?
  - Bestemming van het gebouw:
    - Hoofdzakelijkheidscriterium bij gemengd gebruik
      - Het verlaagd tarief blijft van toepassing op voorwaarde dat het gebouw hoofdzakelijk gebruikt wordt voor vrijgesteld onderwijs en/of vrijgestelde leerlingenbegeleiding
    - Voor gebouwen in mede-eigendom moet voormeld criterium op elk gedeelte van een gebouw (privatieve kavel met bijhorende gemeenschappelijk aandeel) beoordeeld worden

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke werken in onroerende staat?
  - de eigenlijke werken in onroerende staat (art. 19, § 2, 2de lid Wbtw):
    - het bouwen, het verbouwen, het afwerken, het inrichten, het herstellen, het onderhouden, het reinigen en het afbreken, geheel of ten dele, van een uit zijn aard onroerend goed
    - de handeling die erin bestaat een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan een onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke werken in onroerende staat?
  - De gelijkgestelde werken in onroerende staat die opgesomd zijn in rubriek XXI, § 3, 3° tot 6° van de tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20:
    - Iedere handeling, ook indien niet beoogd in punt 2 van de opsomming hiervoor, die tot voorwerp heeft zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw:
      - van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een installatie voor centrale verwarming of airconditioning, daaronder begrepen de branders, de reservoirs en de regel- en controletoestellen verbonden aan de ketel of aan de radiatoren
      - van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een sanitaire installatie van een gebouw en, meer algemeen, van al de vaste toestellen voor sanitair of hygiënisch gebruik aangesloten op een waterleiding of een riool
      - van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een elektrische installatie van een gebouw, met uitzondering van toestellen voor de verlichting en van lampen
      - van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een elektrische belinstallatie, van brandalarmtoestellen, van alarmtoestellen tegen diefstal en van een huistelefoon
      - van opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde gootsteen, wastafels en meubels met ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of een badkamer is uitgerust
      - van luiken, rolluiken en rolgordijnen die aan de buitenkant van het gebouw worden geplaatst

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke werken in onroerende staat?
  - De gelijkgestelde werken in onroerende staat die opgesomd zijn in rubriek XXI, § 3, 3° tot 6° van de tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20:
    - iedere handeling die tot voorwerp heeft zowel de levering van wandbekleding of vloerbekleding of -bedekking als de plaatsing ervan in een gebouw ongeacht of die bekleding of bedekking aan het gebouw wordt vastgehecht of eenvoudig ter plaatse op maat gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte
    - het aanhechten, het plaatsen, het herstellen en het onderhouden, met uitsluiting van het reinigen, van goederen hiervoor bedoeld
    - de terbeschikkingstelling van personeel met het oog op het verrichten van de hierboven bedoelde handelingen

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke werken in onroerende staat?
  - Kunnen het verlaagd tarief niet genieten:
    - de levering van een roerend goed dat echter niet wordt ingelijfd in een gebouw maar dat op eenvoudige wijze wordt vastgemaakt (aangehecht) aan een gebouw (vb. bevestigd met schroeven of bouten aan de muur/plafond/vloer, toestellen die louter worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk, …), tenzij het gaat om een handeling zoals hiervoor opgesomd die met werk in onroerende staat worden gelijkgesteld. Die gelijkstellingen kunnen op geen enkele manier worden uitgebreid en op een geldige manier worden ingeroepen om de toepassing van een verlaagd tarief voor een handeling, andere dan uitdrukkelijk vermeld, te rechtvaardigen
    - reinigingswerken: wordt bedoeld het gebruikelijke huishoudelijke onderhoud dat de netheid van het onroerend goed tot doel heeft zoals de regelmatige schoonmaak van gebouwen, het stofvrij maken van tapijten, het boenen van parketvloeren, het wassen van ruiten
    - de rechtstreekse aankoop van bouwmaterialen zonder plaatsing door de leverancier

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke werken in onroerende staat?
  - Kunnen het verlaagd tarief niet genieten:
    - Voorbeelden
      - de levering met aanhechting van inbouwtoestellen (bv. een oven, een vaatwasmachine, een kookplaat, een koelkast,…) waarmee de keuken van een school is uitgerust
      - de levering met plaatsing van toestellen (armaturen) voor de verlichting en de eventuele lampen (de levering met plaatsing van inbouwspots is echter wel beoogd)
      - de levering met plaatsing van meubilair (bv. kaptafels, leraarstafels, vergadertafels), al dan niet op maat gemaakt of met speciale vorm, waarbij de bekabeling uit de vloer/muren in het desbetreffende meubel wordt bevestigd en zodoende een vaste plaats krijgt in het lokaal
      - de levering met plaatsing van laboratoriumtafels die worden aangesloten op gas, elektriciteit en water en aan de vloer worden bevestigd met schroeven;
      - de diensten van architecten, bouwingenieurs en veiligheidscoördinatoren

© De btw-lijn

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke werken in onroerende staat?
  - Kunnen wel het verlaagd genieten:
    - Onroerende onderhoudswerken aan de bedoelde gebouwen die verder gaan dan de gewone reiniging en die tot doel hebben het gebouw geheel of ten dele in goede staat te houden, kunnen het verlaagd tarief wel genieten, zoals:
      - de binnen- en buitenschilderwerken;
      - het behangen;
      - onderhoudswerken aan liften en aan installaties voor centrale verwarming;
      - het vegen van schoorstenen;
      - het ontstoppen van riolen en leidingen;
      - schoonmaakactiviteiten na bouwwerkzaamheden;
      - het afkrabben of vernissen van parketvloeren;
      - …

© De btw-lijn

143

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Welke werken in onroerende staat?
  - Kunnen wel het verlaagd genieten:
    - Aangezien de fiscus in de circulaire ook de terreinen die deel uitmaken van de onderwijscampus en de bij die terreinen ingelijfde installaties beschouwt als onderdeel van het schoolgebouw of centra voor leerlingenbegeleiding, kunnen de volgende werken eveneens het verlaagd tarief genieten:
      - bodemsaneringswerken (met uitsluiting van de loutere studiekosten die door een andere btw-plichtige dan diegene die de bodemsaneringswerken verricht worden uitgevoerd);
      - tuinaanleg en –onderhoud, zoals grasmaaien;
      - het aanleggen van een speelplaats, sportterrein, parking of toegangsweg;
      - …
    - Ook de levering met plaatsing van toestellen voor sport en vermaak, afsluitingen, fietsenstalling, serres ed. door inlijving bij voormelde terreinen is bedoeld

© De btw-lijn

144

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Hoedanigheid afnemer
  - Het verlaagd tarief kan worden toegepast voor handelingen aan de bouwheer van de werken, de verkrijger van het gebouw of het zakelijk recht of de leasingnemer. Deze kunnen zowel de onderwijsinstelling of het CLB zelf zijn, een bouwpromotor, een DBFM-vennootschap, een intercommunale, een stadsontwikkelingsbedrijf, enz.
  - Dat betekent dat ook de werken die een onderaannemer voor zijn hoofdaannemer verricht het verlaagd tarief kunnen genieten

© De btw-lijn

145

Verlaagd tarief 6%: Schoolgebouwen en CLB's

Circulaire nr. 6, 18 januari 2018

- Aansprakelijkheid verlaagd tarief
  - Dienstverrichter ontheven van zijn aansprakelijkheid voor de eventueel 15% te weinig aangerekende btw, als hij:
    - van de afnemer een schriftelijke bevestiging heeft ontvangen betreffende de aard en de bestemming van de beoogde gebouwen waaruit de toepassing van het verlaagd tarief blijkt
    - niet bij machte is op objectieve wijze het tarief van de verschuldigde belasting te bepalen
  - Als de factuur voor de werken moet worden uitgereikt onder de regeling 'btw verlegd' (KB nr. 1 artikel 20) zal de fiscus de invordering van de eventueel te weinig afgedragen btw in ieder geval ten laste van deze medecontractant instellen

© De btw-lijn

146

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Levering van en zakelijke rechten op privéwoningen geleverd en gefactureerd:
    - aan de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de gemengde holdingmaatschappijen waarin de overheid een meerderheid heeft, en die door deze instellingen of maatschappijen worden bestemd om te worden verhuurd
    - aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en die door deze centra worden bestemd om te worden verkocht
    - door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn

© De btw-lijn

147

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Levering van en zakelijke rechten op:
    - woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen, personen in moeilijkheden, personen met een psychische stoornis, mentaal gehandicapten en psychiatrische patiënten en die worden geleverd en gefactureerd aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die beheren:
      - verblijfsinrichtingen voor bejaarden welke door de bevoegde overheid zijn erkend in het kader van de wetgeving inzake bejaardenzorg
      - internaten die zijn toegevoegd aan scholen of universiteiten of die ervan afhangen
      - jeugdbeschermingstehuizen en residentiële voorzieningen die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, minderjarigen huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid in het kader van de wetgeving op de jeugdbescherming of de bijzondere jeugdbijstand

© De btw-lijn

148

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Levering van en zakelijke rechten op:
    - woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen, personen in moeilijkheden, personen met een psychische stoornis, mentaal gehandicapten en psychiatrische patiënten en die worden geleverd en gefactureerd aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die beheren:
      - opvangtehuizen die in dag- en nachtverblijf thuislozen en personen in moeilijkheden huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid
      - psychiatrische verzorgingstehuizen die op een duurzame wijze in dag-en nachtverbijf personen met een langdurige en gestabiliseerde psychische stoornis of mentaal gehandicapten huisvesten en die door de bevoegde overheid erkend zijn
      - gebouwen waar, ten titel van een initiatief van beschut wonen erkend door de bevoegde overheid, het op een duurzame wijze huisvesten in dag- en nachtverblijf en het begeleiden van psychiatrische patiënten plaatsheeft

© De btw-lijn

149

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Werken in onroerende staat
    - ‘echte’ werken in onroerende staat (art. 19, § 2)
    - ‘onechte’ werken in onroerende staat (KB 1 artikel 20, § 2)
  - Hiervoor genoemde privéwoningen
  - Verstrekt en gefactureerd aan hiervoor genoemde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke personen

© De btw-lijn

150

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Ook bedoeld
    - Onroerende financieringshuur of onroerende leasing conform KB nr. 30 die betrekking heeft op de hiervoor bedoelde privéwoningen en woningcomplexen wanneer de leasingnemer hiervoor genoemde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke persoon is

© De btw-lijn

151

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid
  - Niet bedoeld:
    - werk in onroerende staat en de andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen
    - werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties

© De btw-lijn

152

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid – uitbreiding naar privé-initiatief
  - Privéwoningen verhuurd aan volgende rechtspersonen die ze zelf verder verhuren:
    - de provincies, de autonome provinciebedrijven en de provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
    - de intercommunales en andere intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de gemeenten, de autonome gemeentebedrijven en de gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen;
    - de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
    - de gemengde holdingmaatschappijen waarin de overheid een meerderheid heeft;

© De btw-lijn

153

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Onroerende handelingen aan privéwoningen gebruikt voor huisvesting in het kader van een sociaal beleid – uitbreiding naar privé-initiatief
  - Privéwoningen verhuurd aan volgende rechtspersonen die ze zelf verder verhuren:
    - de sociale verhuurkantoren;
    - de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting;
    - het Vlaams Woningfonds, het "Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie" en het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
    - andere publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rechtspersonen met sociaal oogmerk die door de bevoegde overheid zijn erkend;

© De btw-lijn

154

Verlaagd tarief 12%: huisvesting sociaal beleid

- Ook voor:
  - De levering van gebouwen aan de persoon die verhuurt aan voormelde instellingen
  - De onroerende leasing van gebouwen aan de persoon die verhuurt aan voormelde instellingen
- Formaliteiten naleven!
  - Rubriek XI, tabel B, bijlage KB nr. 20

© De btw-lijn

155

TIJDELIJKE BTW-VERLAGING AFBRAAK EN HEROPBOUW PRIVÉWONINGEN

© De btw-lijn

156

Voor welke handelingen geldt de nieuwe regeling?

Nieuwe regeling

- Enige en hoofdzakelijk eigen woning
  - Afbraak en heropbouw: België
    - Behalve in de 32 steden waar de bestaande regeling blijft gelden
  - Aankoop van door leverancier afgebroken en heropgebouwde woning: heel België
- Verhuur als woning aan of via sociaal verhuurkantoor
  - Afbraak en heropbouw: België
    - Behalve in de 32 steden waar de bestaande regeling blijft gelden
  - Aankoop van door leverancier afgebroken en heropgebouwde woning: heel België

© De btw-lijn

Wat is het verschil met de bestaande regeling?

- Bestaande regeling
  - Enkel in de 32 bij KB vastgelegde steden
  - Alleen voor afbraak en heropbouw van een woning
  - Ongeacht of bouwheer afbraak/heropbouw de woning
    - Zelf bewoont
    - Verkoopt
    - Verhuurt
    - …
- Nieuwe regeling
  - Heel België
    - Afbraak/heropbouw enige en hoofdzakelijk eigen woning in België met uitzondering van de 32 steden
  - Zowel voor afbraak en heropbouw als voor de levering van na afbraak heropgebouwde woning
  - Enige en hoofdzakelijk eigen woning
    - Oppervlaktebeperking
    - Domiciliëringsvereiste
    - 5 jaar aan voorwaarden voldoen
  - Woning voor verhuur aan of via sociaal verhuurkantoor
    - Geen oppervlaktebeperking
    - Verhuur voor minstens 15 jaar

© De btw-lijn

Wat is de enige en hoofdzakelijk eigen woning?

- Enige woning
  - Onroerende goederen in het buitenland tellen mee
  - De echtgeno(o)t(e) of de partner (wettelijk samenwonend) van de bouwheer die mee eigendomsrechten verkrijgt op de betrokken woning, wordt samen met die bouwheer als één geheel beschouwd

© De btw-lijn

159

Wat is de enige en hoofdzakelijk eigen woning?

- Enige woning
  - Tellen niet mee:
    - Andere woningen waarvan ingevolge erfenis:
      - Mede-eigenaar
      - Naakte eigenaar
      - Vruchtgebruiker
    - Andere enige en eigen woning die de bouwheer/koper reeds bewoont als ze is verkocht uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de heropgerichte/aangekochte woning

© De btw-lijn

160

Wat is de enige en hoofdzakelijk eigen woning?

- Hoofdzakelijk eigen woning
  - Oppervlakte gedeelte woning niet gebruikt voor uitoefening economische activiteit moet groter zijn dan oppervlakte gedeelte wel daarvoor gebruikt
    - OK: verlaagd btw-tarief mogelijk voor het geheel van de afbraak- en heroprichtingswerken/aankoopprijs
    - Niet OK: geen toepassing verlaagd btw-tarief, zelfs niet op deel voor privébewoning

© De btw-lijn

Hoe wordt de bewoonbare oppervlakte berekend?

- Maximum 200m² bewoonbare oppervlakte
  - Voorwaarde voor de tijdelijke btw-verlaging bij
    - Afbraak en heroprichting enige en hoofdzakelijk eigen woning in België, buiten de 32 steden
    - Aankoop na afbraak heropgerichte woning in heel België

© De btw-lijn

Hoe wordt de bewoonbare oppervlakte berekend?

- Max. 200m² bewoonbare oppervlakte
  - Alleen de oppervlakten van de woonvertrekken, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren
  - Alleen rekening houden met vertrekken met een minimumoppervlakte van 4m² en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter

© De btw-lijn

Hoe wordt de bewoonbare oppervlakte berekend?

- Max. 200m² bewoonbare oppervlakte
  - Woonvertrekken
    - Keukens
    - Woonkamers
    - Eetkamers
    - Slaapkamers
    - Bewoonbare zolder- en kelderruimten
    - Bureaus
    - Alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes
    - De voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes

© De btw-lijn

Hoe wordt de bewoonbare oppervlakte berekend?

- Max. 200m² bewoonbare oppervlakte
  - Geen woonvertrekken
    - Garages (ook de geïntegreerde) en carports
    - Kelders en zolders
    - Gangen en trappen
    - Wc's en badkamers
    - Washuizen
    - Bergplaatsen
    - Bijgebouwen

© De btw-lijn

165

Hoe wordt de bewoonbare oppervlakte berekend?

- Max. 200m² bewoonbare oppervlakte
  - Appartement
    - Rekening houden met de oppervlakten van alle privatieve woonvertrekken
    - Geen rekening houden met gemeenschappelijke delen of ruimten, met inbegrip van plat dak, centrale hal, trappen en de buitenzijde

© De btw-lijn

166

Hoe wordt de bewoonbare oppervlakte berekend?

- Max. 200m² bewoonbare oppervlakte
  - Cohousing – rekening houden met:
    - De oppervlakte van de woonvertrekken van de betrokken wooneenheid
    - En de oppervlaktes van de woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik in evenredigheid met het aantal wooneenheden van het project (bv. cohousingproject met 6 wooneenheden en 54m² gemeenschappelijke woonvertrekken: bij de oppervlakte van de woonvertrekken van elke individuele wooneenheid moet 9m² bijgeteld worden)

© De btw-lijn

Het gaat slechts om een tijdelijke btw-verlaging?

- Nieuwe regeling
  - Enkel voor btw die op de afbraak en heropbouw of op de aankoop opeisbaar wordt tussen 01.01.2021 en 31.12.2022
  - Enkel voor btw opeisbaar geworden uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming

© De btw-lijn

Moeten er formaliteiten nageleefd worden?

- Formaliteiten
  - Verklaring indienen (MyMinfin)
    - Voorafgaand aan opeisbaarheid btw (bijzonder geval: verkopen op plan – zie verder)
    - Door bouwheer of verkoper
    - Omgevingsvergunning
    - Aannemingscontracten, compromis/authentieke acte
  - Afschrift verklaring voor dienstverrichter of koper
  - Factuur

© De btw-lijn

Wat als de werken reeds zijn gestart voor 2021?

- Nieuwe regeling
  - Ook van toepassing op projecten die voor 2021 zijn aangevangen
    - Wat reeds is gefactureerd of betaald voor 2021: geen rechtzetting naar verlaagd tarief mogelijk
    - Wat reeds voltooid is (feitenkwestie) voor 01.12.2020: geen rechtzetting naar verlaagd tarief mogelijk
  - Verklaring indienen uiterlijk 31.03.2021

© De btw-lijn

Hoe lang moeten de voorwaarden nageleefd worden?

Afbraak en heropbouw / aankoop enige en hoofdzakelijk eigen woning	Afbraak en heropbouw / aankoop woning voor verhuur
Voorwaarden:	Voorwaarden:
❑ Enige en hoofdzakelijk eigen woning	❑ Verhuur aan of via sociaal verhuurkantoor
❑ Domiciliëringsvereiste	
❑ Max. 200m² bewoonbare oppervlakte	
Naleven tot einde 5de jaar volgend op jaar eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming	Naleven tot einde 15de jaar volgend op jaar eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming

© De btw-lijn

171

Hoe lang moeten de voorwaarden nageleefd worden?

- Wat als voorwaarden binnen die termijn niet meer vervuld zijn?
  - Melding aan fiscus binnen 3 maanden na datum waarop niet langer aan voorwaarden is voldaan
  - Terugstorten voordeel (pro rata voor het aantal nog lopende jaren van de termijn, het jaar van wijziging inbegrepen)
    - Tenzij: overmacht (bewijslast!)

© De btw-lijn

172

Hoe zit het met de verkopen op plan?

- Tijdelijke btw-verlaging
  - Alle btw opeisbaar tussen 01.01.2021 en 31.12.2022, wat normaal gebeurt bij betaling of facturatie van de verschillende schijven, kan het tijdelijk verlaagd btw-tarief genieten (voor zover ook aan de andere voorwaarden is voldaan), dus ook de contracten die werden ondertekend vóór 01.01.2021

© De btw-lijn

Hoe zit het met de verkopen op plan?

- Verklaring
  - Mee laten ondertekenen door koper voordat leverancier eerste factuur met de verlaagde btw uitreikt
  - Indiening vóór het tijdstip van het belastbaar feit zoals voorzien in artikel 16 Wbtw
  - Volgens de fiscus is dat het tijdstip van de voorlopige oplevering

© De btw-lijn

Hoe zit het met de verkopen op plan?

- Verklaring – bijlagen
  - De verkoper kan tot aan het belastbaar feit de contracten ter beschikking houden en nadien aan de fiscus bezorgen bij het indienen van de verklaring

© De btw-lijn

175

Hoe zit het met de verkopen op plan?

- Te publiceren circulaire zal voor verkoop voorzien dat het gaat om het gebouw:
  - Dat de verkoper afbreekt en heropbouwt
  - Dat de verkoper heeft afgebroken en heropgebouwd
  - Dat de verkoper laat afbreken en heropbouwen
  - Dat de verkoper heeft laten afbreken en heropbouwen

© De btw-lijn

176

Nog belangrijke aandachtspunten aan de nieuwe regeling?

- Zowel voor de afbraak en heropbouw als voor de verkoop moeten de afbraak- en heroprichtingswerken worden uitgevoerd:
  - Door of voor rekening van dezelfde persoon
  - Op hetzelfde kadastraal perceel

© De btw-lijn

177

Nog belangrijke aandachtspunten aan de nieuwe regeling?

- Samenvoegen of splitsen van gronden bij projectontwikkeling
- Wanverhouding tussen wat is afgebroken en wat wordt heropgericht
- Significant karakter van wat wordt afgebroken
- Projecten opgezet vóór 2021 waar afbraak in grondvennootschap is gebeurd en constructie door andere vennootschap zal gebeuren
- Vestigen van opstalrecht met eigendomsvoorbehoud

© De btw-lijn

178

Kan ik eind 2022 voorschotten factureren aan 6%?

- Nieuwe regeling
  - Omgevingsvergunning aangevraagd na 30.06.2022
  - Verlaagd tarief kan op:
    - Maximum 25% van de werken opgenomen in de aanvraag van de vergunning die ervoor in aanmerking komen
    - Meer dan 25%: aantonen dat wat op 31.12.2022 is gefactureerd overeenstemt met de voor dat tijdstip daadwerkelijk voltooide handelingen

© De btw-lijn

Uw interne onafhankelijke btw- en douaneadviseur voor een jaarlijks bedrag van slechts 1.650 euro:

- onbeperkte telefonische btw-assistentie
- gratis nieuwsbrief: 'BTW onderlijnd'
- btw-update berichten
- toegang voor 1 persoon halfjaarlijks klantenseminarie (attest voor 3h – bijkomende inschrijvingen € 75 pp.)
- toegang tot website met btw-info
- gebruiksrecht teksten website en update-berichten voor mailing klanten
- korting op uurtarief (ongeveer 20%) voor specifieke werkzaamheden

De btw lijn

Jurgen Opreel

jurgen@btw-lijn.be
03/294.60.62
0477/700.492

www.btw-lijn.be
Btw-lijn@Btwlijn

181