

Fiscale voordelen voor de eigenaar die verhuurt aan een erkend SVK.

Tekstversie 27 juli 2012

Inhoudstafel:

- A. Belastingsvermindering voor verhuurders die renovatiewerken uitvoeren aan een of meerdere woningen die zij verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.
 - 1. Een fiscale tegemoetkoming van 9 keer 5 %
 - 2. Voorwaarden
 - a. Minimumbedrag renovatiekosten; 9.760 euro
 - b. Woning is ten minste vijftien jaar in gebruik
 - c. Werken uitgevoerd door een geregistreerd aannemer
 - d. De belastingplichtige verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor
 - e. De belastingplichtige is opdrachtgever voor de werken
 - 3. Vanaf wanneer ?
 - 4. Uitgesloten combinaties met ander belastingsverminderingen
 - 5. Welke renovatiewerken ?
 - 6. Discussie over vernieuwbouw
 - 7. praktische aanvraagmodaliteiten
- B. Bevriezing van het kadastraal inkomen van deze woningen voor een periode van negen jaar.
- C. Opsplitsen van woningen
- D. Waar naartoe met bijkomende vragen ?
- E. Bijlagen: de wetsartikels

Met artikel 14 van de 'programmawet' (staatsblad 27/12/2006) werd een artikel 145/30 ingevoegd in het Wetboek voor Inkomstenbelastingen.. Dit bevat een aantal fiscale mogelijkheden voor de eigenaar-verhuurder die zijn huurwoning verhuurt aan een SVK, namelijk:

- Belastingvermindering (inkomsten op personenbelasting) voor verhuurders die renovatiewerken uitvoeren aan een of meerdere woningen die zij verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.
- Bevriezing van het kadastraal inkomen van deze woningen voor een periode van negen jaar

Kort daarna zijn verscheidene besluiten gepubliceerd ter concretisering van de voorwaarden waaronder deze verhuurders in aanmerking komen voor een belastingvermindering, namelijk:

- Bericht in verband met de automatische indexering inzake inkomstenbelastingen. — Aanslagjaar 2008, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 januari 2007 (tweede uitgave), blz. 4141 – 4154 en meer bepaald 4151.
- Koninklijk Besluit van 25 februari 2007 tot wijziging van het KB/WIB92 wat de aard van de dienstverrichtingen betreft , verricht in het kader van de belastingvermindering voor uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen, B.S. 12 maart 2007
- Koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot wijziging van het KB/WIB 92 wat de toepassingsmodaliteiten van de belastingvermindering voor uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen betreft, B.S. 12 maart 2007

Omdat nu alle benodigde uitvoeringsbesluiten voorradig zijn kunnen we meer tekst en uitleg geven over deze nieuwe mogelijkheid. Deze teksten waren niet altijd eenduidig te interpreteren, zodat we een aantal elementen hebben voorgelegd aan de infodienst van financiën. In een volgende stap gaan we ook deze integrale tekst voorleggen aan deze dienst. We geven hem dus nu onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen.

A. Belastingvermindering voor verhuurders die renovatiewerken uitvoeren aan een of meerdere woningen die zij verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.

1. Een fiscale tegemoetkoming van 9 keer 5 %

De federale overheid heeft met deze maatregel twee vliegen willen slaan. Enerzijds wilden de beleidsmakers de kwaliteitsverbetering van huurwoningen bevorderen. Anderzijds wilden ze een stimulans creëren opdat de eigenaar de woning verhuurt aan een gematigde huurprijs. De regering veronderstelde dat de eigenaar zijn goed op een correcte wijze en tegen een gematigde prijs zou verhuren als het goed wordt verhuurd via een sociaal verhuurkantoor (memorie van toelichting, zie bijlage).

De verhuurder die één of meerdere woningen verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor kan voor elk van de verhuurde woongelegenheden gebruik maken van deze mogelijkheid.

Uit de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp halen we volgende verduidelijking: De belastingvermindering bedraagt in totaal 45 pct. van de door de verhuurder gedane kosten. Ze wordt toegekend ten belope van 5 pct. per jaar gedurende 9 jaar (normale looptijd van een huurcontract). Ze wordt dus gespreid over 9 jaar, met een maximum van 750 EUR (1040 EUR na indexatie) per jaar per woning. De vermindering wordt toegekend tot zolang de woning aan het sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd. Onder deze voorwaarden mag zij worden behouden in geval van wijziging van huurder.
(In bijlage vindt u het integrale artikel uit de memorie van toelichting)

De maximale kostprijs van de werken waarvoor belastingsvermindering wordt toegekend bedraagt 1040 euro per jaar per woning (geïndexeerd bedrag). Dit betekent dus dat de maximale belastingsvermindering over een periode van negen jaar 1040×9 of 9.360 euro bedraagt. Om van deze maximale tegemoetkoming te genieten moet hier wel een aanvaardbare kost staan van 20.800 euro.

Omdat de renovatiekost minimaal 10.380 euro moet bedragen (zie verder) komt de minimale belastingsvermindering op $10.380 \times 5\% \times 9 = 4.671$ euro.

Opmerking: Er is geen enkel bezwaar om de renovatiekosten die worden ingebracht voor de Vlaamse renovatiepremie tevens in te brengen voor de belastingsvermindering, mits ze natuurlijk voldoen aan volgende voorwaarden.

2. Voorwaarden

Om in aanmerking te kunnen komen voor een belastingvermindering in het kader van de personenbelasting (dus niet vennootschapsbelasting), moet aan een aantal voorwaarden voldaan zijn:

a. Minimumbedrag renovatiekosten : 10.380 euro.

Om in aanmerking te komen moet de totale kostprijs van de werken ten minste **10.380 euro bedragen, B.T.W. inbegrepen** (het niet-geïndexeerde basisbedrag bedroeg 7.500 euro).

b. Woning is ten minste vijftien jaar in gebruik

De woning is op het ogenblik van de aanvang van de werken ten minste vijftien jaar in gebruik genomen. Het vertrekpunt om de termijn van 15 jaar te berekenen is het moment waarop de eerste B.T.W. opeisbaar wordt; dit is normaal het moment van betaling van een eerste voorschot of bij ontvangst van een eerste factuur.

c. Een geregistreerd aannemer

De werken en de hiermee verbonden dienstverrichtingen moeten worden uitgevoerd door een geregistreeerde aannemer. Zijn registratie waarborgt dat hij als aannemer voldoet aan financiële en technische vereisten. Een niet-geregistreeerde aannemer kan bv. niet tegen 6% BTW renovatiewerken uitvoeren.

Om te weten of de aannemer een geregistreerd aannemer is kan men telefonisch contact opnemen met de Infolijn van de Federal Overheidsdienst Financiën op het telefoonnummer 02/57257 57 (elke werkdag van 8 tot 17u), mits precisering van het ondernemingsnummer van de betrokken aannemer (het vroegere BTW-nummer). Een geregistreerde aannemer heeft een registratienummer bestaande uit zijn ondernemingsnummer (het vroegere BTW-nummer) gevolgd door een bijkomende cijfercode (bv. BE 444.123/45.67.89). Een lijst van geregistreerde aannemers kan ook geraadpleegd worden in elk ontvangkantoor en in elke controle van de directe belastingen en van de BTW.

Dit betekent dat enkel door een (geregistreerde) aannemer uitgevoerde werken in aanmerking komen. Facturen van materialen kunnen niet worden ingebracht.

d. Belastingplichtige verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor

De belastingplichtige die een belastingsvermindering aanvraagt moet aan het sociaal verhuurkantoor verhuren. Hij of zij moet hetzij eigenaar zijn, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het onroerend goed dat uitsluitend privé-woning mag tot bestemming hebben.

Uiteraard komt zowel verhuring aan erkende en gesubsidieerde sociale verhuurkantoren als aan louter erkende sociale verhuurkantoren in aanmerking. Er wordt in de tekst niet vereist dat het sociaal verhuurkantoor erkend is door het Vlaams gewest. Mogelijks komen bijvoorbeeld de sociaal verhuurkantoren die worden ondersteund via een provinciale regelgeving ook in aanmerking, of OCMW's die een duidelijke SVK-opdracht opnemen. We hebben hierover echter geen enkele zekerheid.

e. De belastingplichtige is ook de opdrachtgever voor de werken

Van belang is dat de belastingplichtige zelf de opdrachtgever en betaler moet zijn van de gefactureerde renovatiewerken. Indien het sociaal verhuurkantoor zelf de renovatiewerken zou bekostigen en dit bijvoorbeeld met de huurprijs zou compenseren dan kunnen deze kosten niet in mindering voor de belastingen gebracht worden.

3. Vanaf wanneer ?

De uitgevoerde werken kunnen vanaf 1 januari 2007 in rekening worden gebracht om dus ten vroegste vanaf het aanslagjaar 2008 (inkomsten 2007) een belastingsvermindering te verkrijgen op de belastbare inkomens van 2007. De inwerkingtreding gebeurt dus vanaf het aanslagjaar 2008 op basis van facturen van een erkend aannemer voor renovatiewerken uitgevoerd vanaf 1 januari 2007.

4. Uitgesloten combinaties met andere belastingsverminderingen

Er is geen combinatie mogelijk met volgende belastingsverminderingen:

- aftrekbaar zijn als beroepskosten;

- die recht geven op de investeringsaftrek (artikel 69, WIB 92);
- die in aanmerking komen voor onderhoud en restauratie van beschermde gebouwen (artikel 104, 8°, WIB 92);
- die in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven (artikel 145/24, WIB 92) met een belastingvermindering die naargelang het soort werken kan variëren van 15 tot 40 % van de uitgaven en een maximum van 1.280 euro per woning. Hier mag de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker of huurder zijn;
- die in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid (artikel 145/25 WIB 92). Zie hiervoor <http://fiscus.fgov.be/interfaofnl/Vragen/ipp/ipp28.htm#Top>
Deze zones werden bij KB (04-06-2003) vastgelegd voor een periode van 6 jaar. De volledige lijst van steden, met opgave van betreffende wijken, straten en huisnummers is integraal gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20-06-2003 en beslaat bijna 350 bladzijden. Je kan deze publicatie terugvinden via de website van het Belgisch Staatsblad: http://www.staatsblad.be/index_nl.htm. Voor het Vlaamse Gewest betreft het welbepaalde wijken in de steden Anwerpen, Merksem, Deurne, Borgerhout, Berchem, Wilrijk, Hoboken, Mechelen, Machelen, Vilvoorde, Leuven, Brugge, Kortrijk, Oostende, Gent, Ledeborg, Sint-Niklaas, Genk en Hasselt. Hier bedraagt de tegemoetkoming in de uitgaven 15 %, doch bedraagt de jaarlijkse belastingvermindering maximaal 620 euro. Opgelet: Aan de toekenning is de voorwaarde verbonden dat de woning waaraan de werken worden uitgevoerd, de enige mag zijn van de belastingplichtige.

5. Welke renovatiewerken ?

Artikel 1 van het hoger vernoemd K.B. van 25 februari 2007 preciseert dat de uitgaven van werken die in aanmerking worden genomen voor belastingvermindering, deze zijn van rubriek XXXI van tabel A van de bijlage bij het Koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven.

Dit is eigenlijk een heel mond vol om te zeggen dat het gaat over renovatiewerken aan de eigenlijke woning zelf en die genieten van het BTW-tarief van 6%.

Renovatiewerken zijn dus werken in onroerende staat of worden er door betreffende regelgeving mee gelijkgesteld
De factuur van uw aannemer moet de voorgeschreven vermeldingen bevatten
De renovatiewerken moeten betrekking hebben op de eigenlijke woning.

Komen dus niet in aanmerking voor de toepassing van 6 pct en dus ook niet voor de belastingsvermindering:

- het bouwen, het afbreken en/of het herbouwen van een woning
- het reinigen van een woning, t.t.z. het gebruikelijke huishoudelijke onderhoud dat de netheid van de woning tot doel heeft
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en het oprichten van afsluitingen
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen betreffende bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties.

Hierbij geven we tekst van het besluit:

De handelingen moeten de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud, met uitsluiting van de reiniging, geheel of ten dele van een woning tot voorwerp hebben;

Worden beoogd:

- 1° de handelingen moeten betrekking hebben op een woning die, na de uitvoering ervan, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privé-woning wordt gebruikt;
- 2° prestaties die erin bestaan 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;
- 3° iedere handeling, ook indien niet beoogd in 2° hierboven, die tot voorwerp heeft zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw:
 1. 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 controletoeestellen verbonden aan de ketel of aan de radiatoren;
 2. 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;
 3. 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;
 4. van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een elektrische belinstallatie, van brandalarmtoestellen, van alarmtoestellen tegen diefstal en van een huistelefoon;
 5. 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;
 6. van luiken, rolluiken en rolgordijnen die aan de buitenkant van het gebouw worden geplaatst
- 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 3° en 4° hierboven;
- 6° *de terbeschikkingstelling van personeel met het oog op het verrichten van de hierboven bedoelde handelingen.*

Het verlaagd tarief is in geen geval van toepassing op:

- 1° werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;
- 2° werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties.

6. Discussie over vernieuwbouw

De fiscale administratie huldigt het standpunt dat afbraak gevolgd door heropbouw (vernieuwbouw) niet onder het verlaagd BTW-tarief van 6% B.T.W. valt en dus naar analogie ook niet in aanmerking zou komen voor belastingvermindering voor een verhuurder die aan een SVK verhuurt.

Zoals vermeld in de VOB-Nieuwsbrief van september 2006, blz. 16 heeft het Hof van Beroep te Gent in haar vonnis van 31 maart 2006 geoordeeld dat het lagere B.T.W.-tarief van 6% in de plaats van nu 21 % geldt, ook wanneer het gaat om grondige verbouwingswerken. Eerder had de B.T.W. -administratie in een concrete casus gesteld dat wanneer het oude gedeelte van de woning daterend van voor de werken kleiner is dan de helft van de totale oppervlakte van de woning na uitvoering van de werken, het hogere tarief van toen 20, 5% (nu 21 %) geldt, omdat dit moet gelijk geschakeld worden met nieuwbouw. De particulier die deze beslissing aanvocht krijgt nu gelijk van het Hof van Beroep te Gent dat in haar vonnis van 31 maart 2006 het begrip 'verbouwing' ruim interpreteert. Verbouwing betreft de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud, met uitzondering van de zuivere reiniging.

Het feit dat door de werken de woning fors werd uitgebreid betekent niet dat dit kan gelijkgeschakeld worden met nieuwbouw. De bestaande woning werd weliswaar uitgebreid met een nieuw gedeelte (nieuwe keuken, garage, slaapkamer 3 en 4, naaikamer, wc en gang), doch deze uitbreidingen werden opgetrokken in functie van de bestaande woning zodat de bestaande woning de hoofdzaak blijft. Het Hof leidt hieruit af dat de werken geenszins op de bouw van een nieuwe woning slaan zodat terecht het verlaagde tarief van 6% werd toegepast.

Dit vonnis ligt trouwens in het verlengde van een eerder vonnis van het Hof van Beroep te Brugge dat over het onderscheid nieuwbouw en vernieuwbouw met betrekking tot het toepasselijk B.T.W.-tarief het volgende stelt: Sinds het K.B. van 18 juli 1986 geniet werk in onroerende staat dat bijdraagt tot de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud van bestaande privé-woningen van een verlaagd B.T.W.-tarief van 6%. Werk in onroerende staat dat het bouwen van een nieuwe woning tot voorwerp heeft,

wordt uitgesloten van deze regeling.

Aangezien de wetgever de vergroting of de uitbreiding van een woning geenszins van het verlaagd tarief heeft uitgesloten, zal geval per geval nagegaan moeten worden of de werken tot een renovatie hebben geleid of dat er daarentegen sprake is van een nieuwbouw.

Er zal slechts sprake zijn van een nieuwbouw wanneer blijkt dat na de uitvoering van de werken het oude bestaande gebouw nog slechts bijzaak is. Wanneer de uitbreidingen of toevoegingen enkel bijdragen tot het verbeteren van het bestaande gebouw en de verbeteringen geen eigen identiteit verwerven, kunnen de werken van het verlaagde tarief van 6% genieten. Zolang de verbeteringen slechts bijdragen tot de verbetering van het bestaande gebouw heeft men te maken met een renovatie en niet met een nieuwbouw (Rb. Brugge 13 december 2000, Fisc. Koer. 2001 (weergave), 59, noot).

7. Praktische aanvraagmodaliteiten

Om de belastingsvermindering te bekomen in het kader van de personenbelasting, volstaat het om op uw belastingsaangifte deze belastingsvermindering aan te kruisen in vak IX, onder J "Belastingvermindering voor uitgaven voor de vernieuwing van een woning verhuurd via een sociaal verhuurkantoor" en het totaalbedrag van de ingebrachte facturen te vermelden.

De persoon die een belastingsvermindering aanvraagt (de verhuurder die de opdrachtgever is van de werken) dient volgende documenten ter beschikking van de Federale overheidsdienst Financiën te houden:

- De facturen betreffende de werken die de uitgaven vertegenwoordigen
- De betalingsbewijzen van de bedragen op die facturen
- Een kopie van het huurcontract van negen jaar tussen de belastingplichtige (verhuurder) en het sociaal verhuurkantoor.

Bovenstaande bepalingen zijn bepaald in artikel 63-14 van het KB/WIB92, zoals ingevoegd door het K.B. van 25 februari 2007.

De facturen van geregistreerde aannemers dienen gedetailleerd zijn opgemaakt:

- Het adres van de woning waar de werken worden uitgevoerd;
- De verklaring, met een attest van de afnemer (cliënt - opdrachtgever) , dat de woning op het ogenblik van de aanvang van de werken sedert ten minste 15 jaar in gebruik is genomen;
- Het attest van de geregistreerde aannemer dat de werken aan de wettelijke voorwaarden tot belastingsvermindering voldoen door de vermelding van de formule " Uitvoering van werken die zijn bedoeld in artikel 63 KB/WIB 923 en desnoods met precisering van de verdeling van de kosten van de werken waarvoor de belastingsvermindering wordt toegestaan en de andere werken.

Als men zekerheid wil krijgen of de werken kunnen genieten van het gunstig BTW-tarief van 6 % - en dus in aanmerking komen voor deze belastingsvermindering - kan een aanvraag worden ingediend. Deze aanvraag wordt ingediend bij de Administratie van de ondernemings- en inkomensfiscaliteit, North Galaxy - bus 25, Koning Albert II-laan, 33 te 1030 Brussel, (tel. +02/57 25 757) of bij het plaatselijk B.T.W. -kantoor van de Gewestelijke B.T.W.-directie.

B. Bevriezing van het kadastraal inkomen van deze woningen voor een periode van negen jaar.

Behalve in het geval van een algemene kadastrale perequatie (10-jaarlijkse algemene herschatting van de kadastrale inkomens, die echter sinds 1990 telkens is uitgesteld), wordt het kadastraal inkomen van deze woningen op het huidige niveau voor een periode van maximaal negen jaar bevroren, voorzover de woning blijvend verhuurd wordt aan een sociaal verhuurkantoor.

De bevriezing van het kadastraal inkomen (zoals ingevoerd door artikel 17 van de Programmawet I van 27 december 2006 dat een artikel 494, §6 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen heeft doorgevoerd) geldt voor een periode van negen jaar en dit zolang de woning aan een sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd. Ze blijft gelden zolang er geen algemene kadastrale perequatie (federale bevoegdheid) wordt doorgevoerd. De kans dat dit wel zou gebeuren is minimaal.

Onder vak III A 'Belgische inkomsten' mag dus gedurende 9 jaar het oude niet-geïndexeerde KI worden ingevuld.

Maar in tegenstelling tot wat we vroeger aannamen, heeft deze bevriezing van het KI enkel repercussies voor de personenbelasting (waar de belastingplichtige dus nog gedurende 9 jaar het oude i.p.v. het nieuwe KI mag aangeven) en niet voor de onroerende voorheffing. Het KI wordt immers wél herschat, zodat de Vlaamse belastingdienst die nieuwe KI gaat gebruiken als belastbare basis voor de onroerende voorheffing.

Deze bepaling is ingevoegd door artikel 17 van de Programmawet (I) van 27 december (B.S. 30/12/2006) dat een artikel 494, §6 van het Wetboek voor Inkomstenbelastingen gewijzigd heeft. Ingevolge artikel 18 van de Programmawet treedt dit artikel in voege vanaf 1 januari 2007.

C. Opsplitsen van woningen

Is de belastingvermindering en de bevriezing ook van toepassing als de renovatiewerken impliceren dat van een oorspronkelijke grotere woning, nu twee wooneenheden (appartementen) zijn gemaakt? Elke woning krijgt hier dan toch een eigen KI, de vraag is of er dan überhaupt kan worden bevroren op het oorspronkelijke KI voor één woning. We legden deze vraag voor aan de FOD Financiën.

Zij gaan er van uit dat als uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het gaat om een woning die effectief werd verbouwd tot twee individuele woningen, de belastingvermindering voor elk appartement afzonderlijk kan worden toegestaan, voor zover aan alle andere voorwaarden is voldaan.

Ook hier zal, wat betreft de "bevriezing" van het K.I., het verschil tussen het oorspronkelijke K.I. van de omgebouwde woning en de som van de K.I.'s van de onscheidbare appartementen gedurende 9 jaar bevroren worden voor de personenbelasting.

Het standpunt wordt wel enigszins genuanceerd. De belastingvermindering kan maar worden toegekend wanneer de woning bij de aanvang van de werken sedert ten minste 15 jaar in gebruik genomen is. Bovendien wordt gesteld dat, als de "verbouwing" zodanig ingrijpend is dat van het oorspronkelijke gebouw enkel de buitenmuren en de funderingen bewaard blijven, het in feite gaat om nieuwe woningen en niet langer om een verbouwing die recht geeft op belastingvermindering en de "bevriezing" van het K.I.

Als de "verbouwing" wél (grotendeels) gebeurt binnen de structuur van een bestaande woning, kan de belastingplichtige in principe aanspraak maken op de belastingvermindering en op de tijdelijke "bevriezing" van het K.I.

D. Waar naartoe met bijkomende vragen ?.

Wie bijkomende vragen heeft, kan terecht op

- de website van financiën www.fisconet.be ,
- infolijn financiën: FOD Financiën, 02 572 57 57 (elke werkdag van 8u tot 17 u., gewoon tarief)
- via mail (info.tax@minfin.fed.be)
- bij de algemene administratie van de Fiscaliteit, North Galaxy – bus 25, Albert II-laan 33, 1030 Brussel
-

Raadpleeg ook de Brochure 'wegwijs in de fiscaliteit van uw woning', downloaden op <http://minfin.fgov.be>

Hierbij willen we opmerkingen dat de aanvraag tot belastingsvermindering al bij al relatief eenvoudig kan gebeuren. De voornaamste administratieve rompslomp heeft te maken met de aanvraag opdat de werken tevens zouden vallen onder het gunstig BTW-tarief van 6% voor renovatiewerken (wat meestal door de aannemer wordt opgenomen)

E. Bijlagen: de wetteksten

1. Belastingsvermindering voor verhuurders die renovatiewerken uitvoeren aan een of meerdere woningen die zij verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.

Programmawet' (staatsblad 27/12/2006), Art. 14

In titel II, hoofdstuk III, afdeling 1, van hetzelfde Wetboek, wordt een onderafdeling II undecies ingevoegd, luidend :

« Onderafdeling II undecies. — Vermindering voor uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen Art. 145³⁰. — Er wordt een belastingvermindering verleend voor de volgende uitgaven die tijdens het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald voor de vernieuwing van een woning gelegen in België waarvan de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is en welke hij verhuurt via een sociaal verhuurkantoor.

De vermindering is niet van toepassing voor de uitgaven die :

- a) in aanmerking komen voor de bepaling van de verantwoorde beroepskosten;
- b) recht geven op de in artikel 69 vermelde investeringsaftrek;
- c) in aanmerking komen voor de toepassing van de artikelen 104, 8^o, 145²⁴ of 145²⁵.

De vermindering wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

- 1^o de woning is op het ogenblik van de aanvang van de werken sedert ten minste vijftien jaar in gebruik genomen;
- 2^o de totale kostprijs van de werken, inclusief de belasting over de toegevoegde waarde, bedraagt ten minste 7 500 EUR;
- 3^o de dienstverrichtingen met betrekking tot die werken worden verricht door een persoon die op het ogenblik van het sluiten van het aannemingscontract als aannemer is geregistreerd overeenkomstig artikel 401.

De belastingvermindering wordt toegekend voor een periode van negen opeenvolgende belastbare tijdperken waarin het kadastraal inkomen van de woning is begrepen in de belastbare inkomsten en dit tegen 5 pct. van de werkelijk gedane uitgaven voor elk van de belastbare tijdperken, met een jaarlijks maximum van 750 EUR, tot zolang de woning onder de vereiste voorwaarden in huur wordt gegeven.

Wanneer een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd, wordt de belastingvermindering proportioneel verdeeld in functie van het gedeelte van elke echtgenoot in het kadastraal inkomen van de woning waarin de werken werden uitgevoerd.

De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de aard van de werken beoogd in het derde lid, 3^o, en de toepassingsmodaliteiten van de vermindering. ».

2. Artikel 14 uit de memorie van toelichting bij het wetsontwerp

In ons land is er een onvoldoende aanbod van kwaliteitswoningen tegen een aanvaardbare prijs. Momenteel bestaat er geen specifieke fiscale maatregel om tegemoet te komen aan dit feit. Welnu, de fiscaliteit kan ertoe bijdragen om een einde te maken aan deze situatie. De meest passende oplossing moet een sterke stimulans ten aanzien van de eigenaars inhouden, afgestemd op een stevig « geven en nemen » om vervolgens het gerenoveerde goed op de huurmarkt te brengen tegen een gematigde huurprijs.

Het feit van de moeilijkheid om « gematigde huurprijzen » op te stellen -- een subjectief en veranderlijk begrip al naargelang de ligging van het onroerend goed -- zowel als de « referentiehuur », heeft de regering doen opteren voor een hypothese waarin de verhuurder

geacht zal zijn om een goed op een correcte wijze en tegen een gematigde prijs in verhuring te geven. Gemeend wordt dat dit het geval zal zijn indien het goed wordt verhuurd via een sociaal verhuurkantoor.

Uiteengezet in de werkgroep « Woning-Fiscaliteit », binnen de interministeriële conferentie « Grootstedenbeleid en huisvesting » van 5 juli 2005, werd deze maatregel goed onthaald door de bevoegde gewestelijke autoriteiten.

De grote principes van deze nieuwe vermindering worden hieronder uiteengezet: 1° toekenning van een belastingvermindering per gerenoveerde woning die in verhuur wordt gegeven (betreft verhuurde of lege woning op het ogenblik van de werken);

2° de belastingvermindering bedraagt in totaal 45 pct. van de door de verhuurder gedane kosten. Ze wordt toegekend ten belope van 5 pct. per jaar gedurende 9 jaar (normale looptijd van een huurcontract). Ze wordt dus gespreid over 9 jaar, met een maximum van 750 EUR (960 EUR na indexatie) per jaar per woning. De vermindering wordt toegekend tot zolang de woning volgens de vereiste voorwaarden in huur wordt gegeven. Onder deze voorwaarden mag zij worden behouden in geval van wijziging van huurder;

3. Bevriezing van het kadastraal inkomen van deze woningen voor een periode van negen jaar

Programmawet' (staatsblad 27/12/2006), Art. 17

Artikel 494, § 6, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 8 april 2003, wordt vervangen als volgt :

« § 6. In afwijking van § 5 hebben, voor de toepassing van dit Wetboek, met uitzondering van de bepalingen van titel VI, hoofdstuk I, afdeling II, uitgezonderd, de uit een herschatting voortspruitende verhoging van de kadastrale inkomens slechts uitwerking :

— vanaf de eerste dag van het zesde jaar dat volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven, wat de onroerende goederen betreft die volledig zijn gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid in de zin van artikel 145²⁵;

— vanaf de eerste dag van het negende jaar dat volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven, wat de onroerende goederen betreft die zijn beoogd in artikel 145³⁰.

Het eerste lid is slechts van toepassing op de herschattingen beoogd in § 1, 2° en 3°.

Aan de periodes van 6 en 9 jaar komt een einde bij de eerstvolgende algemene perequatie. ».

Teksten Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw
Geert Inslegers en Swa Silkens
Berchem, 9 mei 2007