

Beslissing Btw nr. E.T.129.030/3 dd. 02.02.2016 © FOD Financiën, 04/02/2016, www.fisconetplus.be

Context

Belasting over de toegevoegde waarde > 17 - B.T.W. tarieven

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Operationele Expertise en Ondersteuning
Dienst BTW
Belasting over de toegevoegde waarde

Beslissing Btw nr. E.T.129.030/3 dd. 02.02.2016

*Btw-tarief op onroerende werken aan privéwoningen
Wijziging vanaf 12.02.2016*

*Ouderdomsvereiste wordt verhoogd naar 10 jaar
Overgangsmaatregel*

Voor de toepassing van rubriek XXXVIII, van tabel A, van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20.07.1970 wordt de ouderdomsvereiste van een woning voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor renovatiewerken vanaf 12.02.2016 verhoogd van 5 jaar naar 10 jaar (zie koninklijk besluit van 26.01.2016 tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20 van 20.07.1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven, wat het werk in onroerende staat en de gelijkgestelde handelingen, gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 02.02.2016).

Deze wijziging treedt in werking de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, dus vanaf 12.02.2016.

Onderhavige beslissing geeft een toelichting bij de gevolgen van de verhoging van de ouderdomsvereiste van een woning en voorziet eveneens in overgangsmaatregelen voor woningen die ingevolge de wijziging van de ouderdomsvereiste niet meer in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief.

Deze beslissing **VERVANGT** de beslissing Btw nr. E.T.129.030 van 10.12.2015 alsook de beslissing Btw nr. E.T. 129.030/2 van 17.12.2015.

1. Wat wijzigt er vanaf 12.02.2016?

De **ouderdomsvereiste** van een woning wordt verhoogd van 5 jaar naar **10 jaar** (zie punt 2).

De regelgeving die van toepassing is tot en met 11.02.2016 inzake de toepassing van het tarief van 6% voor renovatiewerken aan woningen van minstens 5 jaar oud wordt hierna de '**oude tariefregeling**' genoemd. De nieuwe regelgeving inzake de ouderdomsvereiste van 10 jaar, die ingaat op 12.02.2016, wordt hierna de '**nieuwe tariefregeling**' genoemd.

De wijziging van de ouderdomsvereiste van een woning kan tot gevolg hebben dat de bouwheer wordt geconfronteerd met een hogere btw-kost ingevolge de toepassing van het normale btw-tarief (21%) terwijl het werken betreft die onder de 'oude tariefregeling' het tarief van 6% kunnen genieten.

De minister van Financiën voorziet daarom in een **overgangsmaatregel** die toelaat om na 11.02.2016 het btw-tarief van 6% te kunnen toepassen onder de voorwaarden van de 'oude tariefregeling' (zie punt 3).

Om te bepalen of de werken, die niet in aanmerking komen voor de overgangsmaatregel, onderworpen zijn aan de 'oude tariefregeling' die verstrijkt op 11.02.2016 of aan de 'nieuwe tariefregeling' die van kracht is vanaf 12.02.2016, moet overeenkomstig artikel 38, § 1, eerste en tweede lid, van het BtwWetboek, rekening worden

gehouden met het belastbaar feit en met de andere in artikel 22bis van het Wetboek bepaalde oorzaken van opeisbaarheid van de belasting.

2. Wijziging ouderdomsvereiste woning

In uitvoering van het Regeerakkoord wordt de ouderdomsvereiste om in aanmerking te komen voor het btw-tarief van 6% voor bepaalde onroerende werken met betrekking tot privéwoningen verhoogd van 5 naar 10 jaar.

Enkel de werken die worden verricht aan een privéwoning die **sedert ten minste 10 jaar** in gebruik is genomen, komen vanaf 12.02.2016 nog in aanmerking voor het verlaagd btw-tarief van 6%.

Voor werken die vanaf 12.02.2016 aan een privéwoning worden verricht, is de nieuwe ouderdomsvereiste van 10 jaar vervuld wanneer de woning **voor het eerst in gebruik is genomen** in de loop van het jaar **2006 of vroeger**.

Zie evenwel nr. 3 hierna, met betrekking tot de **overgangsmaatregel** voor woningen die vanaf 12.02.2016 niet zullen voldoen aan de nieuwe ouderdomsvereiste. Die maatregel kan **uitsluitend** worden ingeroepen voor woningen die voor het eerst in gebruik zijn genomen in de loop van het jaar **2007, 2008, 2009, 2010 of 2011**.

Een woning die in de loop van 2012 (respectievelijk 2013, 2014, 2015, 2016, enz.) voor het eerst in gebruik is genomen, zal pas vanaf 2022 (resp. 2023, 2024, 2025, 2026, enz.) kunnen genieten van het verlaagd btw-tarief van 6% ingevolge de nieuwe tariefregeling. Dergelijke woningen worden niet beoogd door de overgangsmaatregel.

3. Overgangsmaatregel voor woningen die vanaf 12.02.2016 niet zullen voldoen aan de nieuwe ouderdomsvereiste

De Minister voorziet in een overgangsmaatregel.

Werkzaamheden onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunningsplicht of meldingsplicht waarvoor de aanvraag of melding is gedaan uiterlijk op 11.02.2016 kunnen het verlaagd btw-tarief van 6% blijven genieten volgens de regels van toepassing tot en met 11.02.2016 in de mate waarin de facturen worden uitgereikt uiterlijk op 31.12.2017. Hetzelfde geldt voor contracten met vaste datum die zijn gesloten uiterlijk op 11.02.2016.

Opmerking:

Woningen die na 31.12.2011 voor het eerst in gebruik zijn genomen kunnen zich NIET beroepen op de 'oude tariefregeling' noch op de overgangsmaatregel. Voor dergelijke woningen geldt het normaal btw-tarief van 21%.

A. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor de overgangsmaatregel om zodoende de 'oude tariefregeling' te kunnen genieten tot uiterlijk 31.12.2017

Om na 11.02.2016 alsnog in aanmerking te kunnen komen voor de 'oude tariefregeling':

1. moet de woning **tussen 01.01.2007 en 31.12.2011** voor het eerst in gebruik zijn genomen;
2. moet uiterlijk op **11.02.2016** voldaan zijn aan alle toepassingsvoorwaarden van de 'oude tariefregeling'.
3. dient:
 - a) de **overeenkomst** met betrekking tot de concrete werken gesloten te zijn uiterlijk op **11.02.2016**.

Naast de wettelijk voorziene gevallen waarin een overeenkomst **vaste dagtekening** heeft (o.a. **registratie op een registratiekantoor** naar keuze of de opname van de hoofdinhoud van de overeenkomst in een **authentieke** (notariële) **akte**), kan de vaste datum van de overeenkomst ook worden aangetoond indien **uiterlijk op 11.02.2016 een kopie van die overeenkomst** wordt neergelegd op het **btw-controlekantoor van de dienstverrichter** (zie ook onderstaande opmerkingen). Het btw-controlekantoor reikt in dat geval een ontvangstbewijs uit met vermelding van de datum van ontvangst en de coördinaten van de betrokken partijen (dienstverrichter en bouwheer). De dienstverrichter moet (een kopie van) het ontvangstbewijs bewaren; **OF**

b) voor de werken onderworpen aan een **stedenbouwkundige vergunning**, de **aanvraag** met betrekking tot de concrete werken ingediend te zijn uiterlijk op **11.02.2016**. De indieningsdatum moet worden aangetoond aan de hand van: een door de gemeente uitgereikt ontvangstbewijs OF het bewijs van aangetekende verzending OF het bewijs van digitale indiening via een overheidsplatform. De aannemer/dienstverrichter moet een kopie bewaren van die aanvraag, het bewijs van de indieningsdatum en de stedenbouwkundige vergunning; **OF**

c) voor de werken onderworpen aan een **stedenbouwkundige meldingsplicht**, moet het **meldingsformulier** met betrekking tot de concrete werken ingediend zijn uiterlijk **11.02.2016**. De indieningsdatum moet worden aangetoond aan de hand van: een door de gemeente uitgereikt ontvangstbewijs OF het bewijs van aangetekende verzending OF het bewijs van digitale indiening via een overheidsplatform. De aannemer/dienstverrichter moet een kopie bewaren van het meldingsformulier en van het bewijs van de indieningsdatum.

4. de factuur m.b.t. deze werken **uiterlijk 31.12.2017** te worden uitgereikt.

Opmerkingen

De partijen moeten ten aanzien van de administratie kunnen aantonen dat aan die **4 voorwaarden** voldaan is. Bij gebreke hiervan is de 'nieuwe tariefregeling' van toepassing.

Opgelet: wanneer de overeenkomst wordt geregistreerd op een registratiekantoor of bij opname van de hoofdinhoud in een authentieke akte, geldt de datum van de registratie of van de authentieke akte. **De registratie van de overeenkomst of de opname van de hoofdinhoud van de overeenkomst in een authentieke akte moet dus plaatsvinden uiterlijk op 11.02.2016.**

Naast de **fysieke neerlegging** van een **kopie van de overeenkomst** op het btw-controlekantoor van de dienstverrichter, mag die kopie eveneens **per e-mail** naar dat kantoor worden verzonden. De verzender van het mailbericht moet zich van de leesbaarheid van die kopie verzekeren. Er zal geen rekening worden gehouden met onleesbare documenten. De e-mail moet worden verstuurd naar het e-mailadres van het btw-controlekantoor van de dienstverrichter en dit uiterlijk op 11.02.2016.

Een kopie van de overeenkomst mag ook via een **aangetekende zending** naar het btw-controlekantoor van de dienstverrichter worden verstuurd en dit uiterlijk op 11.02.2016.

In het specifieke geval van **onderhoudscontracten** aanvaardt de administratie evenwel dat de indiening van een kopie van die overeenkomsten kan worden vervangen door het indienen van een **lijst** van deze onderhoudscontracten waarbij **navolgende gegevens** minimaal dienen te worden vermeld:

- identiteit van de dienstverrichter (benaming en btw-identificatienummer);
- identiteit van de medecontractant (naam & voornaam of maatschappelijke benaming, adres en in voorkomend geval btw-identificatienummer);
- ligging van de woning en
- aard van de werken.

Wat **onderhoudscontracten** betreft volstaat een verwijzing naar de aard van het te verrichten periodieke onderhoud (vb. onderhoud liftinstallatie, nazicht alarminstallatie, nazicht centrale verwarming).

Ongeacht de indieningswijze van de kopie van de overeenkomst, zal het btw-controlekantoor een ontvangstbewijs uitreiken.

De **hoedanigheid van de persoon** die de kopie van de overeenkomst neerlegt (klant, dienstverrichter, boekhouder, ...), is niet van belang, maar die neerlegging (op kantoor, per e-mail of per aangetekende zending) moet op het btw-controlekantoor van de dienstverrichter (1) plaatsvinden. Indien de dienstverrichter niet zelf instaat voor die neerlegging, moet hij de correcte contactgegevens van zijn controlekantoor meedelen aan de persoon die wel zal instaan voor die neerlegging.

*(1) In de gevallen waarin overeenkomstig de bepalingen van **artikel 20, § 1, van Koninklijk besluit nr. 1, van 29.12.1992**, met betrekking tot de regeling voor de voldoening van de belasting over de toegevoegde waarde, in een verlegging van de heffing wordt voorzien, kan een kopie van de overeenkomst worden neergelegd op het btw-controlekantoor van de ontvanger van de dienst die schuldenaar is van de btw.*

Voor wat de niet in België gevestigde dienstverrichters betreft, is het bevoegd btw-controlekantoor het “*Centraal Btw-Kantoor voor buitenlandse belastingplichtigen*”.

Er wordt opgemerkt dat de neerlegging van een kopie van de overeenkomst geenszins de goedkeuring van de administratie tot gevolg heeft met betrekking tot de toepassingsvoorwaarden van het verlaagd btw-tarief. **De neerlegging dient uitsluitend om de overeenkomst een vaste datum te geven.** Hetzelfde geldt voor de registratie van de overeenkomst op een registratiekantoor of de opname van de hoofdinhoud ervan in een authentieke akte.

De overeenkomst moet bovendien voldoende gedetailleerd en gespecificeerd zijn (coördinaten van de partijen, adres woning waar de werken worden uitgevoerd, concrete beschrijving van de aard van de werken en de overeengekomen prijs). Een algemene overeenkomst voor de toekomstige uitvoering van onbepaalde werken is hoe dan ook niet toegestaan. Een offerte is ook onvoldoende.

Wanneer er sprake is van een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning (of indiening van een meldingsformulier) kunnen, bij gebrek aan het sluiten van een overeenkomst met vaste datum uiterlijk 11.02.2016 (zie hierboven), enkel de werken die in voornoemde aanvraag (of meldingsformulier) zijn opgenomen genieten van de overgangsmaatregel.

Het sluiten van een overeenkomst met vaste datum uiterlijk op 11.02.2016 (zie hierboven) is dus aangewezen wanneer de werken niet het voorwerp moeten uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning (of meldingsplicht), wanneer de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning (of het meldingsformulier) nog niet is ingediend uiterlijk op 11.02.2016 of wanneer die aanvraag te algemeen is (bv. 'uitvoering renovatiewerken aan woning', 'uitbreiding woning').

De **werken** moeten in elk geval (overeenkomst met vaste datum, aanvraag stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundige meldingsplicht) **voldoende gedetailleerd** zijn. Enkel die werken kunnen immers in aanmerking komen voor de overgangsmaatregel.

B. Voorbeelden

Voorbeeld 1

- Een particulier laat de keuken van zijn privéwoning die in de loop van 2007 voor het eerst in gebruik is genomen, renoveren. De werken starten op 29.01.2016 maar zullen pas voltooid zijn in maart 2016. In januari 2016 wordt enkel een voorschot betaald. De aannemer legt uiterlijk 11.02.2016 een kopie van de overeenkomst neer op zijn btw-controlekantoor. De aannemer reikt zijn factuur uit op 10.03.2016. Deze werken mogen integraal worden gefactureerd aan het btw-tarief van 6% met uitzondering van de levering met plaatsing van inbouwtoestellen (altijd btw-tarief van 21%).

- Zelfde situatie als hiervoor maar de woning werd pas in 2012 voor het eerst in gebruik genomen. In dat geval is de renovatie van de keuken onderworpen aan het normaal btw-tarief van 21%. De woning komt niet in aanmerking voor overgangsmaatregel aangezien deze niet voldoet aan de ouderdomsvereiste van 5 jaar zoals die geldt in de 'oude tariefregeling'. Pas vanaf 2022 voldoet de woning aan de nieuwe ouderdomsvereiste van 10 jaar.

Voorbeeld 2

Een particulier sluit op 14.01.2016 een overeenkomst voor de renovatie van de badkamer van zijn privéwoning die in 2008 voor het eerst in gebruik is genomen. De aannemer legt uiterlijk op 11.02.2016 een kopie van die overeenkomst neer op zijn btw-controlekantoor. De werken worden uitgevoerd in 2016. Door de toepassing van de overgangsmaatregel kunnen de in 2016 gefactureerde renovatiewerken aan het btw-tarief van 6%.

Dezelfde bouwheer laat in 2016 schilderwerken uitvoeren aan het interieur van zijn woning. De overeenkomst dateert van 15.02.2016. De bouwheer kan zich niet beroepen op de overgangsmaatregel. Ingevolge de 'nieuwe tariefregeling' is het btw-tarief van 21% van toepassing aangezien de ouderdomsvereiste van 10 jaar niet voldaan is. Pas vanaf 2018 voldoet de woning aan de nieuwe ouderdomsvereiste en kan het verlaagd btw-tarief van 6% onder de nieuwe regeling van toepassing zijn.

Voorbeeld 3

Een woning is in de loop van 2011 voor het eerst in gebruik genomen. De bouwheer beslist de woning uit te breiden met een aangebouwde garage en berging met rechtstreekse toegang tot de woning. De aanvraag van stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot die werken wordt ingediend uiterlijk 11.02.2016 en wordt goedgekeurd op 20.06.2016. De aannemer vangt de werken aan in oktober 2016. De oplevering vindt plaats in februari 2018. De aannemer factureert in functie van de vooruitgang van de werken. Er worden 4 voorschotfacturen uitgereikt tussen oktober 2016 en 31.12.2017. Deze facturen kunnen het verlaagd btw-tarief van 6% genieten overeenkomstig de overgangsmaatregel 'oude tariefregeling'. Een laatste factuur wordt evenwel uitgereikt op 01.02.2018. Het normaal btw-tarief van 21% moet worden toegepast op die factuur aangezien de overgangsmaatregel 'oude tariefregeling' verstrijkt op 31.12.2017 en de woning niet voldoet aan de ouderdomsvereiste van de 'nieuwe tariefregeling'.

Voorbeeld 4

Zelfde situatie als onder voorbeeld 3 maar de woning is in de loop van 2008 voor het eerst in gebruik genomen. Er worden 4 voorschotfacturen uitgereikt tussen oktober 2016 en 31.12.2017. Deze facturen kunnen het verlaagd btw-tarief van 6% genieten overeenkomstig de overgangsmaatregel 'oude tariefregeling'. Een laatste factuur wordt uitgereikt op 01.02.2018. Het verlaagd btw-tarief van 6% kan worden toegepast op die factuur aangezien de woning vanaf 01.01.2018 voldoet aan de nieuwe ouderdomsvereiste van 10 jaar ('nieuwe tariefregeling').

J. MARCKX

Adviseur-generaal