

FISCALE VOORDELEN PERSONENBELASTING VOOR DE EIGENAAR DIE VERHUURT AAN EEN SVK

Tekstversie november 2016

Sinds 2007 kan de verhuurder een fiscale vermindering krijgen als hij renovatiewerken laat uitvoeren in een woning die hij verhuurt aan een door het Vlaams gewest erkend SVK. Die tegemoetkoming kan gecombineerd worden met de renovatiepremie en de Vlaamse aanpassingspremie (VAP). De belastingvermindering kan niet gevraagd worden als voor diezelfde uitgaven de belastingvermindering voor dakisolatie wordt aangevraagd.

INHOUD

| | |
|---|----|
| Inleiding | 1 |
| 1. Belastingvermindering voor verhuurders die renovatiewerken uitvoeren aan een of meerdere woningen die zij verhuren aan een sociaal verhuurkantoor | 2 |
| 1.1. Een fiscale tegemoetkoming van 9 keer 5 % | 2 |
| 1.2. Voorwaarden | 3 |
| 1.3. Vanaf wanneer? | 4 |
| 1.4. Uitgesloten combinaties met andere belastingverminderingen | 4 |
| 1.5. Welke renovatiewerken? | 4 |
| 1.6. Discussie over vernieuwbouw | 6 |
| 1.7. Praktische aanvraagmodaliteiten | 7 |
| 2. Bevriezing van het kadastraal inkomen in de personenbelasting afgeschaft | 8 |
| 3. Opsplitsen van woningen | 8 |
| 4. Waarheen met bijkomende vragen ? | 9 |
| 5. Bijlagen: de wetteksten | 10 |
| 5.1. Belastingvermindering voor verhuurders die renovatiewerken uitvoeren aan een of meerdere woningen die zij verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. | 10 |
| 5.2. Artikel 14 uit de memorie van toelichting bij het wetsontwerp | 11 |

INLEIDING

Met artikel 14 van de 'programmawet' (staatsblad 27.12.2006) werd artikel 145³⁰ ingevoegd in het Wetboek voor Inkomstenbelastingen (WIB). Dat bevat een aantal fiscale mogelijkheden voor de eigenaar-verhuurder die zijn huurwoning verhuurt aan een SVK, namelijk

- Belastingvermindering (personenbelasting) voor vernieuwing van een tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woning (aan een SVK)
- Bevriezing van het kadastraal inkomen van die woningen voor een periode van 9 jaar in de personenbelasting: **afgeschaft vanaf AJ 2015** (zie verder onder B).

Kort daarna zijn verscheidene besluiten gepubliceerd ter concretisering van de

voorwaarden waaronder die 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

1. BELASTINGVERMINDERING VOOR VERHUURDERS DIE RENOVATIEWERKEN UITVOEREN AAN EEN OF MEERDERE WONINGEN DIE ZIJ VERHUREN AAN EEN SOCIAAL VERHUURKANTOOR

1.1. Een fiscale tegemoetkoming van 9 keer 5 %

De federale overheid (en sinds de zesde staatshervorming de Vlaamse overheid) heeft met deze maatregel twee vliegen in een klap willen slaan. Enerzijds wilden de beleidsmakers de kwaliteitsverbetering van huurwoningen bevorderen. Anderzijds wilden ze een stimulans creëren opdat de eigenaar een 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 hij het goed verhuurt via een sociaal verhuurkantoor.

De verhuurder die een of meerdere woningen verhuurt aan een SVK kan voor elk van die verhuurde woongelegenheden gebruik maken van die mogelijkheid.

Uit de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp halen we volgende verduidelijking: de belastingvermindering bedraagt in totaal 45% van de door de verhuurder gedane renovatiekosten. De vermindering wordt toegekend ten belope van 5% per jaar gedurende 9 jaar (de normale looptijd van een huurcontract). De vermindering wordt dus gespreid over 9 jaar, met een max. van 750 euro (voor 2016 dus 1.150 euro, na indexatie) per jaar per woning. De vermindering wordt toegekend zolang (max. 9 opeenvolgende jaren) de woning aan een sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd. Onder die voorwaarden mag de vermindering worden behouden in geval van wijziging van de huurder.

Let op! De belastingvermindering wordt toegekend voor het inkomstenjaar waarin de **uitgaven werkelijk werden betaald** (niet de factuurdatum is bepalend, wel de betaaldatum). Tegelijkertijd moet in datzelfde jaar **ook het negenjarige huurcontract met het SVK begonnen of lopende zijn**. Werken die uitgevoerd zijn in het jaar voordat het contract met het SVK getekend werd, komen **niet** in aanmerking voor deze belastingvermindering.

De maximale belastingvermindering die wordt toegekend voor 2016 (AJ 2017) bedraagt 1.150 euro per jaar per woning (geïndexeerd bedrag). Dat betekent dus dat de maximale belastingvermindering voor een periode van 9 jaar 1.150 x 9 of 10.350 euro bedraagt. Om

van die maximale tegemoetkoming te genieten moet daar wel een aanvaardbare renovatiekost tegenover staan van 23.000 euro.

Omdat de renovatiekost in 2016 minimaal 11.520 euro moet bedragen (zie verder), komt de minimale belastingvermindering op 5.184 euro ($11.520 \times 5\% \times 9$), d.w.z. 576 euro per jaar gedurende 9 jaar.

1.2. Voorwaarden

1.2.1. Woning is ten minste 15 jaar in gebruik

De woning is op het ogenblik van de aanvang der werken ten minste 15 jaar in gebruik genomen. Het vertrekpunt om de termijn van 15 jaar te berekenen is het moment waarop de eerste btw opeisbaar werd: dat is normaal het moment van betaling van een eerste voorschot of bij ontvangst van een eerste factuur.

1.2.2. Minimumbedrag renovatiekosten: 11.520 euro

Om in aanmerking te komen moet de totale kostprijs van de werken (in 2016) ten minste 11.520 euro bedragen, btw inbegrepen (het niet-geïndexeerde bedrag bedraagt 7.500 euro).

De minimale kostprijs van de werken wordt beoordeeld per woning.

Opgelet! Om aan dit minimumbedrag te komen, wordt er rekening gehouden met alle renovatiekosten die sinds 2007 werden uitgevoerd aan de woning. Maar enkel de kosten die gedaan worden in het jaar dat de eigenaar een huurovereenkomst sluit met het SVK worden in aanmerking genomen voor de belastingvermindering!

1.2.3. Werken uitgevoerd door een aannemer

De werken dienen door door een aannemer aan de eigenaar-verhuurder te zijn verstrekt en gefactureerd en vallen onder de in artikel 6314, §1, van het koninklijk besluit tot uitvoering van het WIB 1992 bedoelde dienstverrichtingen. Als de werken gedaan werden voor 1.1.2011, moest de aannemer bovendien geregistreerd zijn. De facturen moeten betrekking hebben op het materiaal en de werken, ofwel op de werken alleen (facturen die alleen op materiaal betrekking hebben, komen niet voor belastingvermindering in aanmerking).

1.2.4. Belastingplichtige verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor

De belastingplichtige die een belastingvermindering aanvraagt moet aan een sociaal verhuurkantoor verhuren. Hij of zij moet hetzij eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zijn van het onroerend goed dat uitsluitend privéwoning tot bestemming mag hebben. Opgelet: als de eigendom, het bezit, de erfpacht, de opstal of het vruchtgebruik van de woning waarin de werken zijn uitgevoerd, in onverdeeldheid toebehoort aan verscheidene personen die alleen worden belast, dan moet elke deelnemer die de uitgaven heeft gedaan, het maximum van 1.150 euro (2016) beperken in verhouding tot zijn aandeel in de woning.

De belastingvermindering kan ook maar aangevraagd worden in het jaar dat de huurovereenkomst met het SVK start. Bovendien worden enkel de uitgaven, gedaan in datzelfde jaar in aanmerking genomen voor het berekenen van het bedrag van de belastingvermindering!

1.2.5. Belastingplichtige is ook de opdrachtgever voor de werken

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

1.3. Vanaf wanneer?

De uitgevoerde werken kunnen maar in aanmerking komen voor een belastingvermindering als in datzelfde jaar ook het negenjarige huurcontract met het SVK is ondertekend. De belastingvermindering kan enkel gevraagd worden zolang het huurcontract met het SVK loopt (met een maximum van negen opeenvolgende jaren). Stopt de verhuring onverwacht eerder dan de voorziene 9 jaar, dan stopt ook de mogelijkheid om belastingvermindering aan te vragen.

Bijvoorbeeld: een eigenaar renoveert zijn woning en voert voor 10.000 euro werken uit in 2015, en voor 5.000 euro in 2016. Op 01/05/2016 start het huurcontract tussen eigenaar en SVK. Dat betekent concreet:

- De werken die de eigenaar in 2015 uitvoerde, worden wél in rekening gebracht om aan het minimumbedrag van 11.520 euro te komen. Deze eigenaar zal dus aanspraak kunnen maken op de belastingvermindering.
- De eigenaar zal pas in 2017 (inkomsten 2016) een belastingvermindering kunnen indienen. Zijn huurcontract startte immers pas in 2016
- Bovendien zal hij enkel voor de werken, uitgevoerd in 2016 belastingvermindering kunnen aanvragen. Hij zal dus 250 euro per jaar (of 9*5% van die 5.000 euro) belastingvermindering kunnen krijgen

1.4. Uitgesloten combinaties met andere belastingverminderingen

Er is geen combinatie mogelijk met volgende belastingverminderingen:

- Als de uitgaven in aanmerking genomen zijn als werkelijke beroepskosten
- Als de uitgaven recht geven op de investeringsaftrek (artikel 69, WIB 92)
- Als de uitgaven in aanmerking komen voor de toepassing van de artikelen 145 ²⁴, §1 (belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven), 145 ²⁴, §2, (belastingvermindering voor lage-energiewoningen, passiefwoningen en nulenergiewoningen) en 145 ²⁵ (belastingvermindering voor uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid, WIB 92).

Er is geen enkel bezwaar om de renovatiekosten die worden ingebracht voor de Vlaamse renovatiepremie ook in te brengen voor de vermindering in de personenbelasting, mits ze natuurlijk voldoen aan alle voorwaarden. Als de belastingplichtige de uitgaven wil inbrengen voor de belastingvermindering voor dakisolatie, kan hij diezelfde uitgaven niet inbrengen voor de belastingvermindering voor uitgaven voor de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt aan een SVK. De belastingplichtige heeft dus zelf de keuze voor welke van beide belastingverminderingen hij in aanmerking wil komen.

1.5. Welke renovatiewerken?

Artikel 1 van het hoger vernoemd KB van 25 februari 2007 preciseert dat de uitgaven van werken die in aanmerking worden genomen voor belastingvermindering, die 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.

Het gaat dus over renovatiewerken aan de eigenlijke woning en die genieten van het btw-tarief van 6%.

Renovatiewerken zijn dus werken in onroerende staat of worden er door de betreffende regelgeving mee gelijkgesteld.

De factuur van de 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 % en dus ook niet voor de belastingvermindering:

- 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 de tekst van dat 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 privéwoning 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.

1.6. Discussie over vernieuwbouw

De fiscale administratie huldigt het standpunt dat afbraak gevolgd door heropbouw (vernieuwbouw) niet onder het verlaagd btw-tarief van 6% btw 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 in Gent in zijn vonnis van 31 maart 2006 geoordeeld dat het lagere btw-tarief van 6% in de plaats van nu 21 % geldt, ook wanneer het gaat om grondige verbouwingswerken. Eerder had de btw-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 gelijkgeschakeld worden met nieuwbouw. De particulier die deze beslissing aanvocht krijgt gelijk van het Hof van Beroep te Gent dat in zijn 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 daaruit 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 btw-tarief het volgende stelt: Sinds het KB van 18 juli 1986 geniet werk in onroerende staat dat bijdraagt tot de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud van bestaande privéwoningen van een verlaagd btw-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 verlaagde tarief heeft uitgesloten, zal geval per geval moeten worden nagegaan 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).

1.7 Praktische aanvraagmodaliteiten

Om de belastingvermindering te verkrijgen in het kader van de personenbelasting, volstaat het (voor AJ 2016) om op de belastingaangifte die belastingvermindering in te vullen in vak X, onder M "Belastingvermindering voor uitgaven voor de vernieuwing van een woning verhuurd via een sociaal verhuurkantoor".

Hier vermeldt de eigenaar het bedrag van de **belastingvermindering** voor de uitgaven die hij werkelijk betaald heeft voor de vernieuwing van een in België gelegen woning waarvan hij eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is én die hij verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor. Het bedrag van de belastingvermindering dat hij voor aanslagjaar 2016 in zijn aangifte mag vermelden is gelijk aan 5% van de voor vermindering in aanmerking komende uitgaven (btw inbegrepen) die hij in 2016 uitvoerde, met een maximum van 1.150 euro per woning. (zie voorbeeld bij 1.3.)

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

- de facturen van de uitgevoerde werken die beantwoorden aan de voorschriften bepaald in artikel 6314, § 2, KB/WIB 92 en die betrekking hebben ofwel op het materiaal en de werken, ofwel op de werken alleen
- 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 KB van 25 februari 2007.

De facturen van de aannemers dienen gedetailleerd te 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 aannemer dat de werken aan de wettelijke voorwaarden tot belastingvermindering voldoen door de vermelding van de formule "Uitvoering van werken die zijn bedoeld in artikel 63-14 KB/WIB 92" en desnoods met precisering van de verdeling van de kosten van de werken waarvoor de belastingvermindering 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 belastingvermindering - kan een aanvraag worden ingediend bij de Administratie van de ondernemings- en

inkomensfiscaliteit, North Galaxy - bus 25, Koning Albert II-laan, 33 te 1030 Brussel, (tel. 02 576 23 69) of bij het plaatselijke btw-kantoor van de Gewestelijke btw-directie.

2. BEVRIEZING VAN HET KADASTRAAL INKOMEN IN DE PERSONENBELASTING AFGESCHAFT

Naar aanleiding van de zesde staatshervorming hebben vanaf aanslagjaar 2015 de gewesten de uitsluitende bevoegdheid over de fiscale wetgeving inzake wonen. De belastbare grondslag in de inkomstenbelastingen van onroerend inkomen is en blijft echter een exclusief federale aangelegenheid. Aan de herschatting van de KI's als basis voor het onroerend inkomen in de personenbelasting kan de Vlaamse overheid dus niet raken..

De federale wetgeving waarbij in de personenbelasting het KI van een woning die in huur gegeven werd aan een SVK voor maximaal 9 jaar 'bevroren' werd, is afgeschaft vanaf AJ 2015. Dat betekent concreet dat de eigenaars-verhuurders die na 31 december 2013 renovatiewerken hebben voltooid die leiden tot de herschatting van het KI, wél dat herschatte KI moeten aangeven in de personenbelasting.

Voor eigenaars-verhuurders voor wie het KI al eerder 'bevroren' werd, verandert er niets. Zij kunnen gedurende maximaal 9 jaar (voor zover de woning verhuurd blijft aan een SVK) het 'bevroren' KI aangeven als onroerend inkomen in de personenbelasting, tenminste zolang er geen algemene kadastrale perequatie (federale bevoegdheid) wordt doorgevoerd.

De bevroering gold en geldt niet voor de onroerende voorheffing. Het KI wordt immers wél herschat, zodat de Vlaamse Belastingdienst dat nieuwe KI gebruikt als belastbare basis voor de onroerende voorheffing.

De afschaffing van de 'bevroering' van het KI gebeurde door de wet van 8 mei 2014 (zie toelichting bij deze wet voor nadere duiding,

<http://www.dekamer.be/FLWB/PDF/53/3427/53K3427001.pdf>, p.77-78)

3. OPSPLITSSEN VAN WONINGEN

Is de belastingvermindering 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 werd voorgelegd 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.

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.

Als de "verbouwing" wél (grotendeels) gebeurt binnen de structuur van een

bestaande woning, kan de belastingplichtige in principe aanspraak maken op de belastingvermindering voor uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen in de personenbelasting.

4. WAARHEEN MET BIJKOMENDE VRAGEN ?

Wie bijkomende vragen heeft, kan terecht op

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

Hierbij willen we opmerken dat de aanvraag tot belastingvermindering relatief eenvoudig kan gebeuren. De voornaamste administratieve rompslomp heeft te maken met de aanvraag opdat de werken tevens zouden vallen onder het gunstige btw-tarief van 6% voor renovatiewerken, wat meestal door de aannemer wordt opgenomen.

5. BIJLAGEN: DE WETTEKSTEN

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

Onderafdeling IIundecies. - Vermindering voor uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen

Artikel 145/30, WIB 92

Art. 145/30, 2e lid, c), 5e lid, is van toepassing vanaf aanslagjaar 2015 (art. 36, 1° en 2°, en 72, 1e lid, W 08.05.2014 - B.S. 28.05.2014)

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 genomen zijn als werkelijke beroepskosten;
- b) recht geven op de in artikel 69 bedoelde investeringsaftrek;
- c) in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 145/25.

De vermindering wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

1° de woning is op het ogenblik van de aanvang van de werken sedert ten minste vijftien jaar in gebruik genomen;

2° de totale kostprijs van de werken, inclusief de belasting over de toegevoegde waarde, bedraagt ten minste 11.520 EUR (geïndexeerd bedrag voor het Vlaams Gewest);

3° de dienstverrichtingen met betrekking tot die werken worden verstrekt en gefactureerd aan de belastingplichtige.

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 1.150 EUR (geïndexeerd bedrag voor het Vlaams Gewest), tot zolang de woning onder de vereiste voorwaarden in huur wordt gegeven.

In geval van een gemeenschappelijke aanslag wordt de belastingvermindering evenredig omgedeeld in functie van het overeenkomstig artikel 130 belaste inkomen van elk der echtgenoten ten opzichte van de som van de overeenkomstig artikel 130 belaste inkomens van de beide echtgenoten.

De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de aard van de werken bedoeld in het derde lid, 3°.

Hij zal bij de wetgevende kamers, onmiddellijk indien ze in zitting zijn, zoniet bij de opening van de eerstvolgende zitting, een wetsontwerp indienen tot bekrachtiging van de ter uitvoering van het vorige lid genomen besluiten.

De Koning bepaalt tevens de toepassingsmodaliteiten van de vermindering.

5.2. 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 die nieuwe vermindering worden hieronder uiteengezet:

1° toekenning van een belastingvermindering per gerenoveerde woning die aan een SVK 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 (niet-geïndexeerd) per jaar per woning. De vermindering wordt toegekend zolang de woning volgens de vereiste voorwaarden in huur wordt gegeven. Onder die voorwaarden mag de vermindering worden behouden in geval van wijziging van huurder.