



DE VERLAAGDE BTW-TARIEVEN IN DE BOUW IN 2009

In het kader van het herstelplan werd de bouwsector aangemerkt als een sector die zeer gevoelig is voor schommelingen die voelbaar zijn op de arbeidsmarkt. Daarom werden met betrekking tot de belasting over de toegevoegde waarde een aantal tijdelijke maatregelen genomen om de bouw en de levering van nieuwe woningen te stimuleren.

1. Tarief van 6% voor nieuwbouw op maximaal 50.000 €

Voor nieuwbouw wordt het normaal BTW-tarief van 21% tijdelijk verlaagd naar 6% voor de oprichting evenals voor de levering van gebouwen die de bouwheer of de verkrijger hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk als vaste privé-woning waar hij gedomicilieerd is, zal gebruiken en dit ten belope van een beperkte schijf van facturen voor een totaal bedrag van maximum 50.000 €, exclusief BTW.

Hierna volgen een aantal verduidelijkingen bij de toepassingsmodaliteiten en de te volgen procedure.

a) Een schijf van 50.000 €

De omschrijving "een" schijf betekent dat niet alleen de "eerste" schijf van 50.000 € van een project die gefactureerd wordt in aanmerking komt maar om het even welke schijf van 50.000 €. Dit houdt in dat een bouwproject dat gestart werd en waarvoor in 2008 reeds facturen werden opgemaakt ook in aanmerking kan komen voor de BTW-verlaging in 2009.

b) Bouw en koop

De BTW-verlaging is niet voorbehouden voor de bouw van woningen ter uitvoering van een aannemingsovereenkomst maar ook de overdracht van nieuwe woningen komt in aanmerking. Dit betekent dat bijvoorbeeld de verkoop van woningen op plan en de verkoop van nieuwe reeds gebouwde appartementen ook onder het toepassingsgebied van de BTW-vermindering vallen.

c) Facturaties in 2009

Het gaat om een tijdelijke maatregel die uitsluitend van toepassing is op facturen die opgemaakt worden vanaf 1 januari 2009 tot en met 31 december 2009. Voor elke woning waarvoor in de loop van 2009 facturen uitgereikt worden geldt de maatregel en kan van het voordeel van 7.500 € genoten worden.

- Bij de bouw van een woning is wel vereist dat de facturatie aan 6% gebeurt vóór de ingebruikneming van het gebouw.
- Een woning die verkocht wordt in de loop van 2009 mag nog niet in gebruik zijn genomen vóór 1 januari 2009.

Facturen die opgemaakt werden vanaf 1 januari 2009 tot de datum van publicatie van de bepalingen in het Belgisch Staatsblad konden nog niet opgesteld worden met toepassing van het verlaagd BTW-tarief. Indien voor deze facturaties aan alle toepassingsvoorwaarden voldaan was kunnen deze gecorrigeerd worden. De maatregel treedt immers retroactief in werking vanaf begin 2009.

Hiervoor dient de normale werkwijze gevolgd te worden die geldt voor het opmaken van kreditnota's en corrigerende facturen.

d) Alleen voor gezinswoningen

Het verlaagd tarief kan uitsluitend toegepast worden voor een woning die na de uitvoering van de werken hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk gebruikt wordt als vaste privé-woning waar de bouwheer/verkrijger zonder uitstel gedomicilieerd is. Dit betekent dat tweede verblijven, woningen om verhuurd te worden,... niet in aanmerking komen maar houdt ook in dat wie een nieuwe woning bouwt of koopt en zijn huidige woning zal verlaten wel van de BTW-verlaging zal kunnen genieten.

Het begrip woning wordt omschreven als de woning die door de bouwheer/verkrijger gedurende ten minste 5 jaar zal gebruikt worden als gezinswoning. Deze periode eindigt op 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw door de verkrijger of bouwheer.

Indien deze voorwaarden niet worden nageleefd moet de bouwheer/verkrijger hiervan aangifte doen op het BTW-controlekantoor van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen binnen de termijn van een maand vanaf de datum waarop de wijzigingen aangevangen worden. Het belastingvoordeel (maximaal 7.500 €) dat hij heeft genoten moet dan ook teruggestort worden aan de Staat.

e) Geregistreerd aannemer

De werken moeten verstrekt en gefactureerd worden door een aannemer die geregistreerd is op het tijdstip van het sluiten van het aannemingscontract.

f) Procedure en formaliteiten bij de bouw van een woning

Zowel de bouwheer als de aannemer moeten bepaalde formaliteiten naleven om in aanmerking te komen voor het verlaagd tarief van 6%.

- *De bouwheer*

Vooraleer de belasting opeisbaar is moet de bouwheer bij een dienst van de administratie van de belasting over de toegevoegde waarde verklaren dat het gebouw dat hij laat oprichten bestemd is om, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, te worden gebruikt als zijn vaste privé-woning waar hij zijn domicilie zal hebben. De BTW-administratie moet op deze verklaring een referentienummer aanbrengen.

De bouwheer moet een kopie van deze verklaring overhandigen aan de aannemer.

- *De aannemer*

Op de factuur die de aannemer uitreikt en op het dubbel dat hij bewaart moet hij de datum en het referentienummer vermelden van de verklaring die hij heeft ontvangen van de bouwheer alsmede het controlekantoor van de BTW waar de verklaring werd ingediend.

Uiterlijk de laatste werkdag van de maand na die waarin de factuur met toepassing van het tarief van 6% werd uitgereikt moet de aannemer een kopie van deze factuur toesturen aan het BTW-controlekantoor waaronder hij ressorteert.

Voor zover deze twee voorwaarden door de aannemer nageleefd worden, en behalve in geval van samenspannen tussen partijen of klaarblijkelijk niet naleven van de verschillende voorwaarden, ontlast de verklaring van de bouwheer de aannemer van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

g) Procedure en formaliteiten bij de levering van een woning

Bij de leveringen van gebouwen (bijv. koop) en de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten (bijv. vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op gebouwen die niet vrijgesteld zijn van BTW moet degene die het gebouw levert of een zakelijk recht op het gebouw vestigt, overdraagt of weder overdraagt vooraleer de belasting opeisbaar wordt, bij het BTW-controlekantoor waar hij zijn woonplaats of maatschappelijke zetel heeft, verklaren dat het gebouw dat hij overdraagt of waarop hij een zakelijk recht vestigt, overdraagt of weder overdraagt, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, bestemd is om te worden gebruikt als vaste privé-woning van de verkrijger die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben.

Deze verklaring moet bovendien aangevuld en mede ondertekend worden door de verkrijger van het gebouw of van het zakelijk recht op het gebouw.

De door de vervreemder uitgereikte factuur en het dubbel dat hij moet bewaren moeten melding maken dat het gebouw hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, gebruikt wordt als vaste privé-woning van de verkrijger die er zijn domicilie zal hebben.

Uiterlijk de laatste werkdag van de maand na die waarin de factuur met toepassing van het tarief van 6% werd uitgereikt, moet de vervreemder een kopie van deze factuur toesturen aan het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waaronder hij ressorteert.

h) Uitsluitingen

Het verlaagd tarief is niet van toepassing voor:

- 1° werken die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en het oprichten van afsluitingen;
- 2° zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;

3° werken uitgevoerd aan woningen die eerst aangekocht werden met toepassing van 6% op een schijf van 50.000 €.

2. Sociale woningbouw

Sinds 2007 werd het BTW-tarief verlaagd van 12% naar 6% voor de bouw van woningen door sociale huisvestingsmaatschappijen of door hen erkende maatschappijen. Nu zal ook de bouw van nieuwe sociale woningen door andere overheden in aanmerking komen voor het verlaagd tarief van 6%. Het gaat om volgende woningen:

a) Woningen bestemd om te worden verkocht door:

- gewestelijke huisvestingsmaatschappijen;
- door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting;
- OCMW's.

b) Woningen bestemd om te worden verhuurd door:

- gewestelijke huisvestingsmaatschappijen;
- door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting;
- OCMW's;
- gemeenten;
- provincies;
- intercommunales;
- gemengde holdingmaatschappijen met publieke meerderheid.

c) Woningcomplexen voor huisvesting van:

- bejaarden;
- leerlingen en studenten;
- minderjarigen;
- thuislozen;
- personen in moeilijkheden;
- personen met een psychische stoornis;
- mentaal gehandicapten;
- psychiatrische patiënten.

3. Renovatiewerken

Het verlaagd BTW-tarief van 6% voor renovatiewerken blijft ongewijzigd van toepassing tot eind 2010 voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- 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;
- de woning moet, na de uitvoering van de werken, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privé-woning worden gebruikt;
- de eerste ingebruikneming gaat ten minste vijf jaar terug;
- de werken moeten worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker door een geregistreerd aannemer;

- de klant moet een attest overmaken aan de aannemer waarop vermeld staat dat aan de voorwaarden is voldaan. De gegevens van het attest moeten ook op de factuur vermeld worden.

4. Slopen-heropbouw

Sinds begin 2007 kan het verlaagde BTW-tarief van 6% toegepast worden wanneer een oud gebouw wordt afgebroken en vervangen wordt door een nieuwe woning. De bedoeling van de maatregel was de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van oude stadswijken.

Voorwaarden

Het voordeel van het verlaagde tarief is onderworpen aan het vervullen van de volgende voorwaarden:

- De werken in onroerende staat moeten uitgevoerd worden aan een gebouw dat na de uitvoering van de werken, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk als privé-woning wordt gebruikt;
- Ligging van de woning

In 2007 en 2008 kon dit tarief van 6% uitsluitend toegepast worden wanneer de woning gelegen was in één van de 32 opgesomde stadsgebieden nl. Aalst, Anderlecht, Antwerpen, Bergen, Brugge, Brussel, Charleroi, Dendermonde, Doornik, Elsene, Etterbeek, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, La Louvière, Leuven, Luik, Mechelen, Moeskroen, Namen, Oostende, Roeselare, Schaarbeek, Seraing, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joosten-Node, Sint-Niklaas, Ukkel, Verviers en Vorst.

Deze beperking tot 32 stadsgebieden valt weg in 2009 zodat dit jaar het volledige grondgebied in aanmerking komt. Het gaat echter om een tijdelijke maatregel zodat vanaf 2010 opnieuw de beperkte lijst zal gelden.

- De werken moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer;
- De bouwheer en de aannemer moeten een aantal formaliteiten vervullen;
- Bepaalde werken zijn uitgesloten van het verlaagde tarief van 6%.

Andere toelichtingen

- Leveringen van gebouwen (bijv. verkoop van een woning of appartement dat werd gebouwd na afbraak) en vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op gebouwen komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit verlaagd tarief.

De oprichting van een gebouw komt slechts in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6% voor afbraak-heropbouw voor zover het gaat om de heropbouw van een woning en voor zover de bouwheer met het oog op en voorafgaand aan die heroprichting, het gebouw op betreffend perceel zelf heeft afgebroken of heeft laten afbreken. De

aanwending van het gebouw vóór de afbraak (al dan niet privé-woning) is hierbij van geen belang.

- De werken moeten worden uitgevoerd en gefactureerd door een persoon die op het tijdstip van het sluiten van de aannemingsovereenkomst geregistreerd is als zelfstandige aannemer.
- De afbraak en heroprichting moeten betrekking hebben op een woning die na de uitvoering van de werken, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk als privé-woning wordt gebruikt. Er is niet vereist dat het afgebroken gebouw een privé-woning was, de aanwending van het gebouw vóór de afbraak is van geen belang.

Formaliteiten

- **Bouwheer**

De bouwheer moet vooraleer de belasting opeisbaar wordt m.b.t. de werken waarvoor hij het tarief van 6% voor afbraak-heropbouw wenst te genieten, twee documenten indienen bij het BTW-controlekantoor van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen:

- Een verklaring
De bouwheer moet een verklaring indienen die moet vermelden dat het gebouw dat hij laat afbreken en heroprichten, bedoeld is om hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privé-woning te worden gebruikt.
- Een afschrift van de bouwvergunning inzake afbraak en heropbouw

De bouwheer dient een afschrift van de verklaring die werd ingediend bij het BTW-controlekantoor overhandigen aan de aannemer(s) behalve wanneer de facturen moeten opgemaakt worden met toepassing van de verlegging van heffing.

- **Aannemer**

De aannemer(s) dient(en) het afschrift van de verklaring die de bouwheer bezorgde te bewaren voor de verantwoording van het door hem toegepaste BTW-tarief van 6% voor afbraak-heropbouw.

De door de aannemer uitgereikte factuur en het dubbel dat hij bewaart, moeten op basis van dat afschrift melding maken van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen.

5. Instellingen

De toepassing van een verlaagd BTW-tarief voor de psychiatrische verzorgingstehuizen en de initiatieven van beschut wonen was tot nu toe uitsluitend mogelijk voor nieuwbouw. Er werd een aanpassing doorgevoerd zodat de werken in onroerende staat en de ermee gelijkgestelde handelingen aan de psychiatrische verzorgingstehuizen en de initiatieven van beschut wonen ouder dan vijf en vijftien jaar, eveneens het verlaagde BTW-tarief van 6% kunnen genieten.