

INHOUD

- p. 1/ Het geregistreerde kassasysteem
- p. 5/ De economische waardering van vruchtgebruik op het vlak van de inkomstenbelastingen

Het geregistreerde kassasysteem

De btw-administratie publiceerde op 24 januari 2014 een btw-beslissing over de «definitieve» regeling van het geregistreerde kassasysteem in de horecasector (Beslissing Btw, nr. E.T. 123.798).

Niettegenstaande artikel 21bis van het koninklijk besluit nr. 1 thans al van toepassing is, wordt de uitwerking ervan gedeeltelijk opgeheven door artikel 30bis van hetzelfde besluit, dat de exploitanten toestaat om tot 31 december 2014 enkel ontvangstbewijzen uit te reiken.

Net als voor de afschaffing van de factuur als bijkomende oorzaak van opeisbaarheid, waren de praktijk en de techniek immers nog niet klaar voor deze wijziging.

De definitieve regeling zal uiteindelijk op 1 januari 2015 voor alle bedoelde exploitanten in voege treden.

I. Wie is onderworpen aan de verplichting om over een geregistreerd kassasysteem (hierna GKS) te beschikken?

1. Volgens artikel 21bis van het koninklijk besluit nr. 1, betreft het «de exploitant van een inrichting waar regelmatig maaltijden worden verbruikt alsmede de traiteur die regelmatig cateringdiensten verricht».

Beoogd worden de traiteurs (cateraaars), restaurants en brasseries, maar ook de drankgelegenheden (cafés, tavernes), snackbars, tearooms, cafetaria's, verbruikssalons van ijs of banketgebak en andere verbruikssalons, die eerder (mits de naleving van bepaalde voorwaarden), op grond van aanschrijving nr. 6 van 27 april 1999, vrijgesteld waren van de uitreiking van een controledocument¹.

Dankzij een tolerantie maatregel van de administratie dienen de bedrijfsmesses en de foorkramers nog steeds geen controledocumenten uit te reiken.

2. Maar niet alle hiervoor vermelde handelszaken zullen steeds een GKS moeten gebruiken. Deze waarvan de hoofdactiviteit in principe niet het verschaffen van maaltijden die ter plaatse worden verbruikt is, ontsnappen eraan.

De administratie interpreteert het woord «regelmatig» immers kwantitatief: de exploitant wordt pas geacht «regelmatig» restaurant- of cateringdiensten te verrichten, indien de omzet uit de restaurant- en

¹ Merk op dat de administratieve beslissing van 24 januari 2014 de tolerantie van de aanschrijving van 27 april 1999 opheft. De caféhouders, exploitanten van snackbars, frituren, ... zullen dus vanaf 1 januari 2015 verplicht zijn om controlerekeningen of -ontvangstbewijzen op te maken en aan de klanten uit te reiken, ook al zijn ze niet verplicht om over een GKS te beschikken, wanneer hun omzet «ter plaatse genuttigde spijzen» niet hoog genoeg is (zie *infra*).

cateringdiensten (ter plaatse genuttigde maaltijden, zonder dranken en meeneemmaaltijden) 10% van zijn totale omzet gerealiseerd door horeca-activiteiten bereikt.

Onder omzet uit horeca-activiteiten dient te worden verstaan, de omzet gegenereerd door ter plaatse verbruikte maaltijden en dranken, de verkoop van niet ter plaatse genuttigde spijzen en dranken (afgehaalde of thuis bestelde maaltijden en dranken, maar ook, bijvoorbeeld, het brood en het gebak, verkocht door een bakker die ook een verbruikssalon heeft, ...), de verkoop van voeding en drank via automaten, ...

De administratie voegt daar ook nog de omzet gerealiseerd dankzij de terbeschikkingstelling van een feestzaal of feesttent aan toe. Het verschaffen van logies wordt daarentegen niet in de berekeningsgrondslag opgenomen.

De administratie wijst er in haar beslissing nog op dat maaltijden die ter plaatse worden genuttigd, niet als diensten, maar als leveringen van goederen worden beschouwd, wanneer:

- de exploitant niet over een gesloten verbruiksruimte beschikt;
- de verkochte spijzen en dranken standaardproducten en -bereidingen zijn voor de uitgeoefende activiteit. De bereiding moet voortdurend of op regelmatige basis gebeuren;
- de dranken en spijzen enkel worden aangeboden in een voor eenmalig gebruik bestemde houder of verpakking van papier, karton of kunststof met voor eenmalig gebruik bedoeld bestek;
- er geen bediening aan tafel is.

Deze spijzen moeten niet opgenomen worden in de omzet van de restaurant- en cateringdiensten, maar wel in de totale omzet gerealiseerd door horeca-activiteiten.

In de praktijk wordt in de teller de omzet van de horecahandelingen, onderworpen aan het tarief van 12%, en in de noemer de totale horeca-omzet opgenomen.

3. De administratie preciseert nog dat, wanneer de exploitant meerdere onafhankelijke horecazaken uitbaat, de 10%-regel per uitbating moet worden toege-

past. Dat betekent dat niet alle inrichtingen van een zelfde belastingplichtige, die regelmatig ter plaatse genuttigde maaltijden verschaft, noodzakelijk over een GKS moeten beschikken. Wanneer één van die uitbatingen de drempel van 10% van de horeca-omzet niet overschrijdt, is die inrichting vrijgesteld.

4. De administratie voorziet ook in een bijzondere regeling voor het hotelwezen, dat in twee activiteitssectoren wordt ingedeeld.

- De eerste sector omvat de hotelactiviteit *sensu stricto*: het zijn de hoteldiensten (logies, maaltijden en aanvullende diensten) die verrekend worden via een globale hotelrekening. Voor deze sector is het GKS niet van toepassing.
- De tweede sector beoogt de andere horeca-activiteiten dan hotelactiviteiten (bijvoorbeeld, wanneer het restaurant/de bar toegankelijk is voor niet-hotelgasten). Er moet een GKS aanwezig zijn, indien de restaurant- en traiteurdiensten (inclusief de spijzen verschaft aan de hotelgasten die niet in de globale hotelrekening zijn opgenomen) ten minste 10% van de horeca-activiteit (zonder logies, ontbijt en maaltijden verrekend via de globale hotelrekening) bedragen.

En zelfs als de drempel van 10% niet wordt overschreden, moet de exploitant zijn klant een rekening, een ontvangstbewijs of een factuur overhandigen.

5. De exploitant mag natuurlijk vrijwillig een GKS in gebruik nemen.

II. Referentieperiode voor de berekening van de 10%-drempel

6. Om te bepalen of de drempel van 10% is bereikt, moet de exploitant de omzet bekijken die hij realiseert over een bepaalde periode.

7. Die periode is afhankelijk van het gegeven of het een bestaande, een nieuwe of een van een derde overgenomen activiteit betreft. Die periode is ook afhankelijk van het feit of men zich in de eerste, de tweede of een latere periode bevindt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het administratieve standpunt ter zake.

	Eerste referentieperiode	Volgende referentieperiodes
Bestaande onderneming²	van 1 juli 2013 tot 30 juni 2014	per kalenderjaar (de tweede referentieperiode is het kalenderjaar 2014)
Starter (opgericht in de eerste drie kwartalen van het kalenderjaar)	de rest van het kalenderjaar van oprichting	latere kalenderjaren
Starter (opgericht in het laatste kwartaal van het kalenderjaar)	de rest van het kalenderjaar van oprichting en het volgende kalenderjaar ³	per kalenderjaar, vanaf het tweede kalenderjaar na de oprichting
Overname⁴ (in de eerste drie kwartalen van het kalenderjaar)	de laatste 12 maanden activiteit van de overdrager ⁵	tweede : de rest van het kalenderjaar van de overdracht latere : per kalenderjaar
Overname (in het laatste kwartaal van het kalenderjaar)	de laatste 12 maanden activiteit van de overdrager	tweede : de rest van het kalenderjaar van de overdracht en het volgende kalenderjaar latere : per kalenderjaar

III. Termijnen voor de invoering van het GKS

1. Volgens de beslissing

8. Voor bestaande inrichtingen geldt dat, indien de inrichting, bij het verstrijken van de referentieperiode de 10%-drempel bereikt, de exploitant binnen twee maanden na het verstrijken van de referentieperiode zijn registratie als gebruiker van een GKS dient aan te vragen en het GKS binnen drie maanden na het verstrijken van die referentieperiode in gebruik moet nemen.

De beslissing bepaalt dat, als de drempel wordt bereikt bij het verstrijken van de eerste referentieperiode (van 1 juli 2013 tot 30 juni 2014), de exploitanten hun registratie tot 31 december 2014 kunnen aanvragen.

9. Aangezien de exploitant van een overgenomen of nieuw opgerichte inrichting al over de omzet van de eerste referentieperiode beschikt (ofwel de omzet van de overdrager, ofwel de bij de oprichting geraamde omzet), weet hij al vóór de oprichting of overname van de inrichting of hij de drempel van 10% zal overschrijden en al dan niet een GKS in gebruik zal moeten nemen.

² Met name opgericht of overgenomen vóór 1 april 2014. Een vanaf 1 april 2014 opgerichte of overgenomen inrichting volgt ofwel de regeling van de nieuwe inrichtingen, ofwel de regeling van de overgenomen inrichtingen.

³ Op basis van de door de exploitant geraamde omzet, bijvoorbeeld onder toezicht van de administratie op basis van een *business plan*.

⁴ Een overgenomen inrichting kan slechts de regeling van de overgenomen inrichtingen volgen, indien de overname heeft plaatsgehad met toepassing van de regeling van artikel 11 WBTW («overname buiten de werkingssfeer van de btw»). Zo niet volgt ze de regeling van de nieuwe inrichtingen.

men. In dergelijk geval moet hij het nodige doen om vóór de aanvang van de activiteit of vóór de overname van de inrichting over een GKS te beschikken.

Indien de 10%-drempel bij het verstrijken van een volgende referentieperiode wordt overschreden, zijn de registratietermijn van twee maanden en de termijn voor de ingebruikneming van het GKS van drie maanden van toepassing.

2. Volgens de website van de FOD Financiën

10. Op de website van de FOD Financiën wordt aangegeven dat de belastingplichtigen de inrichtingen waarvoor de drempel van 10% wordt overschreden moeten registreren tussen 1 januari en 28 februari 2015⁶. De eerste referentieperiode zou dan het kalenderjaar 2014 zijn. De administratie zal dan, na de registratie, de uiterste datum aangeven waarop het GKS voor elke inrichting van elke belastingplichtige moet geïmplementeerd worden. Dat zal 30 juni, 30 september of 31 december 2015 zijn.

Men zal niet kunnen beboet worden voor het niet beschikken over een actief GKS vóór de uiterlijke implementatiedatum van 1 januari 2016.

⁵ Met name op basis van de omzet van de overdrager gerealiseerd tijdens zijn laatste twaalf maanden. Daartoe is de medewerking van de overdrager vereist, wat impliceert dat daarop moet gelet worden bij de overdracht van een horecazaak.

⁶ <http://minfin.fgov.be/gkssce/geregistreeerde-kassa/ondernemer/verplichting-2015.htm>

Naar onze mening primeert de informatie die verstrekt wordt op de website van de FOD Financiën, aangezien die informatie recenter is dan de besproken administratieve beslissing en er duidelijk van afwijkt (in het bijzonder wat de drie uiterste data voor de implementatie van het GKS betreft).

IV. Wanneer moet het GKS niet meer worden gebruikt?

11. Eenmaal de exploitant de drempel van 10% overschreden heeft, moet hij het GKS in gebruik nemen en blijven gebruiken, zelfs indien zijn omzet van de restaurant- en cateringdiensten nadien onder de drempel van 10% van zijn omzet uit horeca-activiteiten daalt.

De verplichting om een GKS te gebruiken, houdt pas op wanneer de activiteit met betrekking tot de restaurant- en cateringdiensten volledig en definitief wordt stopgezet.

12. Zoals hier hoger gesteld moet het GKS worden behouden, zelfs indien de omzet onder de drempel van 10% daalt. Maar wat gebeurt er dan indien de instelling wordt overgedragen met toepassing van artikel 11 WBTW? In dergelijk geval moet de overnemer de rechten van de overdrager immers integraal overnemen.

Onzes inziens moet de overnemer het GKS blijven gebruiken, zelfs indien de omzet «ter plaatse te nuttigen spijzen» van zijn eerste referentieperiode de drempel van 10% niet overschrijdt. Artikel 11 WBTW voert immers de wettelijke fictie in dat de overnemer geacht wordt de persoon van de overdrager voort te zetten en primeert op de bepalingen van deze beslissing.

Die kwestie wordt in de beslissing niet behandeld maar het is mogelijk dat later aanvullende toelichting dienaangaande wordt verstrekt.

V. Verplichtingen i.v.m. het GKS

1. Een GKS-ticket: voor welke handelingen?

13. Indien het GKS verplicht is of de belastingplichtige kiest om zich er vrijwillig aan te onderwerpen, moet de belastingplichtige een GKS-ticket afleveren voor alle horecahandelingen, zoals omschreven in punt 2 *supra*, die hij in zijn inrichting verricht.

Indien de klant zelf een btw-plichtige is, moet de exploitant, niettegenstaande de uitreiking van een kas-

ticket, ook een factuur uitreiken, uiterlijk de 15^{de} van de maand na die van de handeling.

Voor spijzen en dranken verkocht via een automatische verdeler, moet geen GKS-ticket worden afgeleverd.

2. Wanneer moet het GKS-ticket worden uitgereikt?

14. Het GKS-ticket moet in principe, onmiddellijk na de voltooiing van de dienst of de levering van de goederen worden aangemaakt en uitgereikt.

Onder bepaalde omstandigheden mag het kasticket evenwel later worden afgegeven, met name wanneer het in de praktijk niet mogelijk is om onmiddellijk na de aan de btw onderworpen handeling over een GKS-ticket te beschikken.

De administratie geeft het voorbeeld van een cateraar, wanneer een deel van de prijs van zijn diensten variabel is en afhangt van de duur van het evenement. Aangezien het evenement, in principe, niet in de lokalen van de cateraar plaatsvindt, beschikt hij niet over zijn GKS wanneer de dienst is voltooid en hij zijn prijs kan bepalen. In dergelijk geval moet de betrokken handeling als de eerste handeling na het evenement in het GKS worden ingebracht. Het GKS-ticket moet uiterlijk de 15^{de} dag van de maand na de maand waarin de handeling werd verricht worden afgegeven en, in voorkomend geval, aan de aan de klant uitgereikte factuur worden gehecht.

3. Boekhoudkundige stukken en btw-aangifte

15. De belastingplichtige die gebruikmaakt van een GKS, moet geen dagboek van ontvangsten meer bijhouden. Hij moet wel dagrapporten opmaken met behulp van het GKS. Indien hij over meerdere kassystemen beschikt, moet hij daarenboven een centralisatiedagboek bijhouden.

De belastingplichtige zal zijn btw-aangifte i.v.m. zijn uitgaande horeca-activiteiten kunnen invullen aan de hand van de dagrapporten die zijn GKS genereert.

16. Wel is het mogelijk dat er correcties moeten aangebracht worden ingevolge de toepassing van de regels inzake de opeisbaarheid. Het is immers mogelijk dat er al een GKS-ticket moet worden uitgereikt, terwijl de btw nog niet verschuldigd is.

Bijvoorbeeld: indien de betaling van een voorschot de btw opeisbaar maakt, moet er geen GKS-ticket worden uitgereikt omdat de handeling nog niet voltooid is.

Wanneer, anderzijds, voor diensten aan particulieren, de klant nog niet betaald heeft vóór de prestatie, zal toch een GKS-ticket moeten worden uitgereikt, hoewel de btw pas opeisbaar zal worden bij de betaling.

4. Technische problemen van het GKS

17. Elk technisch probleem van het GKS moet onmiddellijk («binnen het uur») aan de btw-administratie worden gemeld, met vermelding van de datum en het uur van het begin en het einde van het technisch probleem.

In geval van een technisch probleem, moet de exploitant voor de duur ervan de rekeningen of ontvangstbewijzen gebruiken, bedoeld in artikel 22 van het KB/BTW nr. 1.

Hij moet dus in al zijn instellingen die gebruikmaken van een GKS een toereikende voorraad rekeningen of ontvangstbewijzen bewaren.

VI. Conclusie

De administratie heeft er bijna zes jaar over gedaan om het GKS uit te werken en operationeel te maken. Dit door de horecasector zo gevreesde controlemechanisme draagt samen met andere maatregelen bij tot

de omvangrijke beweging van de strijd tegen de fiscale en sociale fraude (einde van het bankgeheim, verplichting tot aangifte van het bestaan van rekeningen en structuren in het buitenland, drastische beperking van contante betalingen, ...).

De betrokken exploitanten hebben nog zowat een jaar de tijd om hun gedrag aan te passen, aangezien het GKS pas tegen eind 2015 in alle betrokken inrichtingen zal ingevoerd worden... Pas dan zullen we weten of de vertegenwoordigers van de horecasector reden hadden om in paniek te slaan.

Wat wel vaststaat, is dat de administratieve beslissing van 24 januari 2014, hoe volledig ze ook is, niet alle vragen beantwoordt en al een maand na publicatie, zij het onrechtstreeks, via de website van de FOD Financiën werd gewijzigd.

We zijn er zeker van dat er, bij de massale ingebruikname van het GKS begin 2015, nieuwe problemen zullen opduiken, waarop de eerstelijnspractici, zoals de cijferberoepers, ten minste een begin van antwoord zullen moeten formuleren om de belastingplichtigen bij het vervullen van hun fiscale verplichtingen bij te staan.

Een goed verstaander heeft maar een half woord nodig...

Pierre CULTIAUX
Advocaat - Advocatenkantoor Herve

De economische waardering van vruchtgebruik op het vlak van de inkomstenbelastingen

Vruchtgebruik is bijzonder aangewezen wanneer de bedrijfsleider, samen met zijn vennootschap, een gebouw onroerend goed van een derde wil kopen, dat geen grote verbouwingen, maar enkel verfraaiings- of inrichtingswerken vereist.

Het interessante van dit mechanisme is dat de vennootschap het grootste bedrag van de vastgoedoperatie voor haar rekening neemt, met name de verkrijging van het vruchtgebruik, terwijl de bedrijfsleider de blote eigendom, met een beperkte waarde, verwerft.

Wanneer dergelijke constructie wordt opgezet, is de waardering van dat vruchtgebruik evenwel een cruciale stap, en vanuit meer dan één oogpunt, zoals we hierna zullen zien.

Deze kwestie is meer dan ooit aan de orde, nu de fiscale administratie op 17 juni 2013 op haar website aankondigde dat constructies met splitsing van het eigendomsrecht één van de punten zal zijn waarop bij controles de aandacht zal worden gevestigd. Sindsdien heeft de administratie al duizenden vragen om inlichtingen verzonden aan belastingplichtigen die

gebruikgemaakt hebben van deze structuur. Die vragen om inlichtingen zijn vaak de inleidende fase van een herziening van de fiscale toestand van de vennootschap en haar bedrijfsleider.

1. Aspecten op het vlak van de indirecte belastingen m.b.t. de vestiging van een vruchtgebruik

Met betrekking tot de vestiging van een vruchtgebruik, dienen we een onderscheid te maken tussen de aspecten op het vlak van de indirecte belastingen en deze op het vlak van de directe belastingen.

1.1. Registratierechten en vruchtgebruik

Overeenkomstig artikel 44 van het Wetboek der Registratierechten (hierna W.Reg.) geeft de verwerving van vruchtgebruik door de vennootschap aanleiding tot betaling van een recht van 10% (in Vlaanderen) of 12,5% (in Wallonië en Brussel), van toepassing op iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen.

Artikel 45 W.Reg. bepaalt dat dit registratierecht wordt vereffend op de overeengekomen waarde van het overgedragen goed. Die mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van het onroerend goed¹, die, wanneer de overeenkomst op het vruchtgebruik of de blote eigendom van een onroerend goed slaat, forfaitair wordt bepaald².

Verder bepaalt artikel 47 W.Reg. dat aan het vruchtgebruik in geen geval een hogere waarde dan 4/5 van de verkoopwaarde van de volle eigendom mag worden toegewezen.

Ten slotte wordt eraan herinnerd dat de door de vennootschap gekweten registratierechten aftrekbaar zijn als beroepskosten, ofwel in één maal bij de verwerving, ofwel voor de duur van het recht.

1 Art. 46 W.Reg.

2 Artikel 47 W.Reg. luidt als volgt: «Is het vruchtgebruik voor een beperkte tijd gevestigd, zo is de verkoopwaarde vertegenwoordigd door de som verkregen door het kapitaliseren ad 4pct. van de jaarlijkse opbrengst, rekening gehouden met de bij de overeenkomst gestelde duur van het vruchtgebruik, maar zonder te mogen overschrijden hetzij de naar voorgaande alinea bepaalde waarde, zo het gaat om een ten bate van een natuurlijke persoon gevestigd vruchtgebruik, hetzij het bedrag van twintigmaal de opbrengst, zo het vruchtgebruik ten bate van een rechtspersoon is gevestigd».

1.2. Registratierechten op een blote eigendom

Ook de verwerving van de blote eigendom door de bedrijfsleider geeft aanleiding tot de vereffening van een evenredig recht van overgang ten name van de blote eigenaar.

De belastbare grondslag van de blote eigendom mag niet lager zijn dan de verkoopwaarde van de volle eigendom, verminderd met de waarde van het vruchtgebruik, berekend zoals hier hoger uiteengezet.

2. Aspecten op het vlak van de directe belastingen m.b.t. de vestiging van een vruchtgebruik

Vervolgens dienen we een onderscheid te maken tussen de aspecten op het vlak van de directe belastingen m.b.t. tot de blote eigendom en deze m.b.t. tot het vruchtgebruik.

2.1. Fiscale behandeling van de door de bedrijfsleider uitgegeven bedragen voor de verwerving van de blote eigendom

Volgens het standpunt van de fiscale administratie heeft de bedrijfsleider, als blote eigenaar, geen recht op de interestaftrek voorzien bij artikel 14 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (hierna «WIB 1992»), dat toestaat dat van het totaalbedrag van de onroerende inkomsten van de bedrijfsleider wordt afgetrokken, de interest van schulden, aangegaan om de eigendom van een onroerende goed te verwerven of te behouden³. De fiscale administratie steunt haar, enigszins betwistbaar⁴, maar niettemin door de rechtspraak bijgevalen standpunt op het feit dat het betrokken onroerend goed ten name van

3 L. HERVE, «Superficie, emphytéose, usufruit et travaux: aspects civils et contributions directes», *R.G.F.*, 2008, p. 3.

4 Dhr. Litannie meent dat de enige voorwaarde die de tekst van artikel 14 WIB 1992 voor de aftrek van de interest stelt, het verband is tussen de lening en de verwerving of het behoud van het onroerend goed. «Derhalve is de afwezigheid van inkomsten geen wettelijk criterium dat de administratie toestaat de aftrek op grond van artikel 14 WIB 1992 te verwerpen», aldus de auteur. Tot staving van zijn standpunt citeert de auteur een beslissing in dezelfde zin van de rechtbank van eerste aanleg van Gent (rb. Gent, 9 maart 2005); T. LITANNIE en S. WATELET, «Les démembrements de la propriété immobilière: aspects civils et fiscaux» in *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*, Ed. 2012, Limal, Anthemis, 2012, p. 38. Dhr. Sanzot, van zijn kant, attendeert ons op het arrest van 17 april 2007 van het hof van beroep van Gent (*Fisco.*, 2007, nr. 1081, p. 13) dat tegen de hoger vermelde beslissing ingaat. Het hof sluit zich met name aan bij het standpunt van de administratie, volgens hetwelk de aanvullende interestaftrek niet mogelijk is, omdat het onroerend goed geen inkomsten oplevert voor de eigenaar. E. SANZOT, *Les droits réels démembrés: aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, Brussel, Larcier, 2008, p. 457.

de blote eigenaar geen belastbaar inkomen oplevert, maar enkel ten name van de vruchtgebruiker⁵.

Het is natuurlijk wel zo dat de bedrijfsleider al inkomsten uit andere onroerende goederen moet verkrijgen, om het jammer te kunnen vinden dat de interest van een lening, aangegaan met het oog op de verwerving van een blote eigendom, niet van zijn onroerende inkomsten kan worden afgetrokken.

2.2. Fiscale behandeling van de uitgegeven bedragen door de vennootschap voor de verwerving van het vruchtgebruik

Wanneer het vruchtgebruik wordt afgestaan tegen de betaling van een eenmalige prijs bij de afsluiting van de transactie⁶, meent de Commissie voor Boekhoudkundige Normen dat dit vruchtgebruik, tegen aanschaffingswaarde, op het actief van de balans van de vruchtgebruiker moet worden opgenomen onder de post III.A. – Terreinen en gebouwen⁷.

Bijgevolg wordt het vruchtgebruik in de boekhouding van de vennootschap opgenomen en is het afschrijfbaar over de duur van het recht of over de economische levensduur van het gebouw, indien die korter is⁸. De vennootschap-vruchtgebruiker mag het vruchtgebruik afschrijven tegen een sneller afschrijvingsritme dan dat van een klassieke afschrijving van een gebouw waarbij het normale percentage van 3% geldt.

Nummer 61/257 van de Com.IB 1992 bevestigt dat dergelijke afschrijvingen als beroepskosten fiscaal aftrekbaar zijn van de belastbare grondslag van de vennootschap.

Merk op dat de vennootschap ook de interest van de lening, aangegaan om haar vruchtgebruik te verwerven, mag aftrekken.

Het is dus van het hoogste belang dat het vruchtgebruik gewaardeerd wordt tegen normale waarde. Als de administratie meent dat het vruchtgebruik werd overgewaardeerd, beschikt zij immers over een argument om een gedeelte van de afschrijvingen, met name tot beloop van deze overwaardering, te verwerpen.

3. De waardering van het vruchtgebruik

Een juiste waardering van het vruchtgebruik zou, in principe, moeten voorkomen dat de administratie, voor de duur van het vruchtgebruik, een gedeelte van de door vennootschap toegepaste afschrijvingen verwerpt, maar ook dat de bedrijfsleider, tijdens de looptijd of bij het verstrijken van het vruchtgebruik, belast wordt op een voordeel van alle aard.

De kwestie van die belasting is aan de orde wanneer de prijs die de vennootschap voor het vruchtgebruik betaald heeft, overdreven lijkt⁹. De fiscale administratie zou dan kunnen aanvoeren dat de vennootschap een gedeelte van de prijs die de bedrijfsleider had moeten dragen ten laste heeft genomen.

De methode voor de waardering van het vruchtgebruik op het vlak van de inkomstenbelastingen, was traditioneel gebaseerd op de artikelen 46 en 47 van het Wetboek der Registratierechten. Maar momenteel opteren de rechtspraak, de rechtsleer en de fiscus resoluut voor de methode van de economische waardebepaling van het vruchtgebruik.

3.1. Standpunt van de hoven en rechtbanken

In een arrest van 30 november 2009 bevestigde het hof van beroep van Bergen dat het vruchtgebruik wel degelijk moet worden gewaardeerd tegen zijn economische waarde, en niet langer op grond van de methode voorzien door het W.Reg.¹⁰. Wanneer de economische waardebepaling correct werd toegepast, heeft de fiscale administratie immers niet meer het recht

5 Nr. 14/20 van de administratieve commentaar op het WIB 1992 bepaalt: «*De interest van schulden voor het verwerven of behouden van de blote eigendom van een onroerend goed is echter niet aftrekbaar van de inkomsten van onroerende goederen, aangezien de blote eigenaar niet als belastingplichtige van de inkomsten van dat goed wordt aangemerkt*».

6 Hetgeen overeenkomt met het geval dat wij hier bestuderen. Verwerving van een vruchtgebruik onder bezwarende titel is ook mogelijk tegen de betaling van periodieke vergoedingen.

7 CBN-advies 162/2 – Verwerking van verrichtingen voor de verwerving of verkoop van een recht op vruchtgebruik of van naakte eigendom op materiële vaste activa in de boekhouding van de vruchtgebruiker (de erfpachter, de opstalhouder) en van de naakte eigenaar (de grondeigenaar), *Bull. CBN*, maart 1991, nr. 26.

8 K. WASTCHENKO, «Le démembrément du droit de propriété: aperçu des aspects comptables et fiscaux», *Rec. gén. enr. not.*, 2000, p. 213.

9 F. ROBERT, «L'acquisition en usufruit d'un immeuble par une société: quid de l'avantage de toute nature?», *News du 01/2011*, www.forius.be.

10 Om de waarde van het vruchtgebruik te berekenen, bepaalde het hof van beroep van Bergen eerst de economische waarde van de opbrengstderving voor de blote eigenaar (de bruto huuropbrengst). Vervolgens hield het hof rekening met de voorzienbare, van de vermoede bruto huuropbrengst af te trekken lasten (werkzaamheden, ...), die het hof, gelet op de goede staat van het gebouw, op 15% raamde. Ten slotte verdisconteerde het hof de jaarlijkse netto huuropbrengst over de duur van het vruchtgebruik. Zie dienaangaande O. D'AOUT en J. PICALET, «Actualités 2010 en matière d'impôt des personnes physiques», in *Le droit fiscal en Belgique*, Ed. 2011, Limal, Anthemis, 2011, p. 24.

om de bedrijfsleider(s) op een voordeel van alle aard te belasten¹¹.

Vervolgens beslisten drie arresten van het hof van beroep van Antwerpen, gewezen op 2 november 2010¹², dat, mits een juiste economische waardering van het vruchtgebruik op het vlak van de directe belastingen, de belasting van een voordeel van alle aard ten name van de bedrijfsleider(s) achterwege blijft.

In casu hadden de belastingplichtigen de opdracht tot waardering van het vruchtgebruik toevertrouwd aan een landmeter-vastgoedexpert en een bedrijfsrevisor en het vruchtgebruik verworven tegen de door deze deskundigen bepaalde prijs.

3.2. Standpunt van de fiscale administratie

In antwoord op een parlementaire vraag van dhr. Dirk Van der Maelen van 23 februari 2005, preciseerde de minister van Financiën dat de fiscale gevolgen van vruchtgebruikconstructies aan de hand van de feitelijke en juridische gegevens, eigen aan het geval, moeten worden beoordeeld. Hij stelde ook dat niet noodzakelijkerwijze moet worden verwezen naar de regels die vermeld zijn in het Wetboek der Registratierechten en dat in voorkomend geval de geactualiseerde huuropbrengst één van de gegevens is voor de waardering van het vruchtgebruik¹³.

Recenter nog verleende de Dienst voor voorafgaande beslissingen een ruling¹⁴, waarin de Dienst de door de aanvrager voorgestelde formule voor de economische waardebeoordeling van een vruchtgebruik aanvaard-

de. Die formule is ontleend aan een studie van dhr. J. Ruysseveldt¹⁵ en luidt als volgt:

$$WV = (H/(r-i)) \times (1 - (1+i/1+r)^n)$$

waarbij: WV = geactualiseerde waarde van een tijdelijk vruchtgebruik

H = jaarlijkse netto huurinkomsten

n = duur van het vruchtgebruik uitgedrukt in jaren

r = financieel rendement voor duur n, en

i = verwacht inflatietarief voor duur n.

Conclusie

De waardebeoordeling van een vruchtgebruik op het vlak van de directe belastingen is tegenwoordig veel ingewikkelder dan vroeger. Het gebruik van de methode van de economische waardering is inmiddels onvermijdelijk geworden en de methode die daartoe voorgesteld wordt door Jos Ruysseveldt blijkt het meest geschikt te zijn.

Daarenboven moet de waardering geval per geval gebeuren. Zij moet namelijk ook rekening houden met de aan de gebouwen uit te voeren herstellingen en verbeteringen, als wordt overeengekomen dat die in de loop van het vruchtgebruik door de vennootschap ten laste zullen worden genomen.

Ten slotte is het met het oog op de betrouwbaarheid van de waardebeoordeling van het vruchtgebruik aangegeven om een vastgoedexpert en een bedrijfsrevisor in de arm te nemen¹⁶.

GIL MEURISSE

Advocaat aan de Balie van Bergen

11 Zie «De Turbo vruchtgebruik constructie», gepubliceerd in de *Financieel Economisch Tijd* van 15 december 2000, m.b.t. de wijze waarop de economische waarde van het vruchtgebruik van een onroerend goed moet worden berekend. Geciteerd door E. SANZOT, o.c., p. 466.

12 Antwerpen 2 november 2010, R.G. nr. 2009/AR/1045, www.fiscalnet.be. Deze 3 arresten worden geciteerd door C. LENOIR, «Droits réels: le point sur la jurisprudence fiscale», p. 27. Zie dienaangaande ook T. LITANNIE en S. WATELET, o.c., p. 95 en O. D'AOUT en J. PICAUVET, o.c., p. 24.

13 QRVA, Kamer, vraag nr. 654 van 23 februari 2005 van dhr. Van der Maelen, gewone zitting, 2004-2005, p. 22,738 tot 12740.

14 Beslissing nr. 900.432 van 27 april 2010, www.fisconet.be.

15 Deze formule is gebaseerd op de studie van J. RUYSEVELDT «De waardering van het tijdelijk vruchtgebruik» verschenen in het Notarieel en Fiscaal Maandblad (1999). Zie dienaangaande C. LENOIR, o.c., p. 3 en S. MERCIER, «La valorisation de l'usufruit dans le cadre d'une opération 'nue-propriété/usufruit'», *Fiscalnet - L'hebdo van 25 juni 2011* (www.fiscalnet.be).

16 G. CARNOY, «Comment déterminer la valeur d'un usufruit?» *Carnet de route en droit immobilier*, 2011, www.gillescarnoy.be.