

MEDEDELING

Btw-tarief op onroerende werken aan privéwoningen Wijziging vanaf 01.01.2016 Overgangsmaatregel

De ouderdomsvereiste van een woning voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor renovatiewerken wordt vanaf 01.01.2016 verhoogd van 5 jaar naar 10 jaar.

Deze wijziging werd door de Ministerraad van 27.11.2015 goedgekeurd en gaat in op 01.01.2016.

De Minister van Financiën voorziet in de volgende overgangsmaatregel: "werkzaamheden onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunningsplicht of meldingsplicht waarvoor de aanvraag of melding is gedaan uiterlijk op 31.12.2015 kunnen blijven genieten van de toepassing van 6% btw volgens de huidige regels in de mate dat de betrokken facturen worden uitgereikt uiterlijk op 31.12.2017. Hetzelfde geldt voor contracten met vaste datum die zijn opgemaakt uiterlijk 31.12.2015."

OPGELET: de overgangsmaatregel is van belang voor:

- de werken die uiterlijk 31.12.2015 nog niet voltooid zijn en die vóór die datum nog niet volledig gefactureerd of betaald zijn;
- de werken die starten na 31.12.2015.

1. Wat wijzigt er vanaf 01.01.2016?

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

De huidige regelgeving inzake de toepassing van het tarief van 6% voor renovatiewerken aan woningen van minstens 5 jaar oud (hierna de "**tariefregeling 2015**") eindigt op 31.12.2015. De nieuwe regelgeving, die ingaat op 01.01.2016, 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 "tariefregeling 2015" het tarief van 6% kunnen genieten.

De Minister van Financiën voorziet daarom in een **overgangsmaatregel** die toelaat om na 31.12.2015 het btw-tarief van 6 % te kunnen toepassen onder de voorwaarden van de huidige "tariefregeling 2015" (zie punt 3).

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, zullen nog in aanmerking kunnen komen voor het verlaagd btw-tarief van 6%.

Voor werken die in 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 **overgangmaatregel** voor woningen die vanaf 01.01.2016 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 of 2010**.

Een woning die in de loop van 2011 (respectievelijk 2012, 2013, 2014, 2015, enz.) voor het eerst in gebruik genomen, zal pas vanaf 2021 (resp. 2022, 2023, 2024, 2025, enz.) kunnen genieten van het verlaagd btw-tarief van 6% ingevolge de nieuwe tariefregeling. Dergelijke woningen worden niet beoogd door de overgangmaatregel.

3. Overgangmaatregel voor woningen die vanaf 01.01.2016 niet zullen voldoen aan de nieuwe ouderdomsvereiste

Voorafgaandelijke opmerking:

Woningen die **na 31.12.2010** voor het eerst in gebruik zijn genomen kunnen zich **NIET** beroepen op de "tariefregeling 2015" noch op de overgangmaatregel. Voor dergelijke woningen geldt het normaal btw-tarief van 21%.

A. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor de overgangmaatregel om zodoende de oude "tariefregeling 2015" te kunnen genieten tot uiterlijk 31.12.2017

Om na 31.12.2015 alsnog in aanmerking te kunnen komen voor de "tariefregeling 2015":

1. moet de woning **tussen 01.01.2007 en 31.12.2010** voor het **eerst in gebruik zijn genomen**;
2. moet op **31.12.2015** voldaan zijn aan alle toepassingsvoorwaarden van de "**tariefregeling 2015**".
3. dient:

- a) de **overeenkomst** met betrekking tot de concrete werken gesloten te zijn uiterlijk op **31.12.2015**.

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 de dienstverrichter/aannemer uiterlijk op 31.12.2015 een **kopie van de overeenkomst** aan zijn **btw-controlekantoor** bezorgt (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) **OF**;

- b) voor de werken onderworpen aan een **stedenbouwkundige vergunning**, de **aanvraag** met betrekking tot de concrete werken ingediend te zijn uiterlijk op **31.12.2015**. 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 ende stedenbouwkundige vergunning **OF**;
- c) voor de werken onderworpen aan een **stedenbouwkundige meldingsplicht**, moet het **meldingsformulier** met betrekking tot de concrete werken ingediend zijn uiterlijk **31.12.2015**. 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 31.12.2015.**

Wanneer geopteerd wordt voor de neerlegging van een kopie van de overeenkomst op het btw-controlekantoor van de dienstverrichter, moet rekening worden gehouden met de **sluiting** van de **btw-controlekantoren** vanaf **25.12.2015 tot en met 03.01.2016**. Indien de dienstverrichter/aannemer in die periode een kopie van de overeenkomst op zijn btw-controlekantoor wil neerleggen, dan volstaat het een kopie van

die overeenkomst via een per post aangetekende zending te versturen uiterlijk op 31.12.2015.

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 31.12.2015 (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 31.12.2015 (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 31.12.2015 of wanneer die aanvraag te algemeen is (bijv. "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 in december 2015 maar zullen pas voltooid zijn in februari 2016. In december 2015 wordt enkel een voorschot betaald. De aannemer legt uiterlijk 31.12.2015 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 2011 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 in 2015 immers niet in aanmerking voor het tarief van 6% aangezien deze niet voldoet aan de ouderdomsvereiste van 5

jaar zoals die geldt in de "tariefregeling 2015". Pas vanaf 2021 voldoet de woning aan de nieuwe ouderdomsvereiste van 10 jaar.

Voorbeeld 2

Een particulier sluit op 14.12.2015 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 31.12.2015 een kopie van die overeenkomst neer op zijn btw-controlekantoor. De werken worden uitgevoerd in 2016. Door de toepassing van de overgangsmaatregel kunnen de werken worden gefactureerd in 2016 aan het btw-tarief van 6%.

Dezelfde bouwheer laat in 2016 schilderwerken uitvoeren aan het interieur van zijn woning. De overeenkomst dateert van 15.01.2016. 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 2010 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 31.12.2015 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 "tariefregeling 2015". 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 "tariefregeling 2015" 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 "tariefregeling 2015". 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