

De btw-verlaging in 2009: HEBT U RECHT OP 7.500 euro?

De Federale Regering heeft in het kader van het "Herstelplan" een tijdelijke BTW-verlaging ingevoerd voor de bouw of aankoop van een nieuwe woning. Het Koninklijk Besluit werd gepubliceerd op 13 februari 2009 en is met terugwerkende kracht van toepassing vanaf 1 januari 2009. Deze tijdelijke maatregel is enkel van toepassing in 2009.

Dit tijdelijk verlaagd BTW-tarief kan u tot €7.500,- opleveren.

Bij de bouw of aankoop van een nieuwe woning betaalt u slechts 6% BTW (i.p.v. 21%) op een schijf van € 50.000,-.

De omschrijving "een" schijf betekent dat niet alleen de "eerste" schijf van € 50.000,- in aanmerking komt maar om het even welke schijf.

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 (of appartementen) op plan en de verkoop van nieuwe reeds gebouwde woningen (of appartementen) ook onder het toepassingsgebied van de BTW-verlaging vallen. De maatregel is van toepassing op alle werken in onroerende staat die betrekking hebben op de eigenlijke woning.

Er zijn hieraan wel enkele voorwaarden en modaliteiten verbonden.

Welke facturen komen in aanmerking?

→ U KOOPT

U geniet van het verlaagd tarief op de facturen opgemaakt tussen 1/1/09 en 31/12/09 en de woning was nog niet in gebruik vóór 1 januari 2009: het tarief van 6% BTW is van toepassing op één schijf van € 50.000,-.

→ U BOUWT

U geniet van het verlaagd tarief op de facturen opgemaakt tussen 1/1/09 en de ingebruikname van de woning. Het tarief van 6% BTW is van toepassing op een maximaal factuurbedrag van € 50.000,- en vervalt na 31/12/09.

Wie komt in aanmerking?

De maatregel geldt enkel voor particulieren, ook zelfstandigen met een BTW-nummer, doch niet voor vennootschappen.

Eenzelfde bouwheer kan slechts één keer van de maatregel gebruik maken.

Bewoningsverplichting

De woning dient bestemd te zijn als hoofdverblijfplaats van de bouwheer of verkrijger, die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben. De woning dient hoofdzakelijk als privéwoning te worden gebruikt.

Een gedeeltelijk beroepsgebruik van de woning is geen beletsel zolang het beroepsgedeelte kleiner is dan 50% van het totale gebouw.

De maatregel geldt niet voor de bouw of aankoop van een tweede verblijf, noch voor een woning bestemd om te verhuren.

Het dient echter niet om de "eerste" of de "enige" woning te gaan. Wie bijvoorbeeld een eigen woning bezit en erin woont en vervolgens een nieuwe woning of appartement koopt of laat bouwen met de bedoeling om in deze nieuwbouw te gaan wonen en zijn eerste woning te verhuren, komt wel voor de maatregel in aanmerking.

Als koper of bouwheer bent u verplicht de woning gedurende een periode van ongeveer vijf jaar te bewonen en er uw domicilie te hebben. Namelijk een periode die eindigt op 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw. Bij niet naleving van de bewoningsplicht zal u hiervan aangifte moeten doen op het BTW-controlekantoor en het genoten belastingvoordeel terugbetalen aan de Staat.

Formaliteiten

De formaliteiten verschillen naargelang het gaat om een aanneming van werken dan wel om de verkoop (op plan) van een nieuwe woning. In elk geval dient er bij de BTW-administratie een verklaring ingediend te worden waarin de bouwheer of verkrijger zich ertoe verbindt de bewoningsverplichting te respecteren.

Formaliteiten in geval van aankoop (op plan) van een nieuwe woning:

Zowel de koper als de bouwpromotor moeten bepaalde formaliteiten naleven om toepassing te kunnen maken van het verlaagd tarief van 6% op een schijf van € 50.000,-.

De bouwpromotor (verkoper) moet vooraleer de belasting opeisbaar wordt (= vóór facturatie of betaling) bij het controlekantoor van de BTW van het ambtsgebied waarin hij zijn woonplaats of maatschappelijke zetel heeft, een verklaring indienen waarin hij vermeldt "dat het gebouw dat hij overdraagt, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, bestemd is om te worden gebruikt als vaste privé-woning van de verkrijger die er zijn domicilie zal hebben".

De koper moet de BTW-verklaring van de verkoper mede-ondertekenen. Het is dus de bouwpromotor die de verklaring na ondertekening door beide partijen moet indienen bij zijn BTW-controlekantoor.

De bouwpromotor heeft nog bijkomende verplichtingen m.b.t. de facturatie o.a. de verplichte factuurvermeldingen.

Op alle exemplaren van de factuur moet letterlijk vermeld worden: "Vanaf de ingebruikname wordt het gebouw hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, gebruikt als vaste privé-woning van de verkrijger die er zijn domicilie zal hebben".

Formaliteiten in geval van bouw (werk in onroerende staat) van een nieuwe woning:

Zowel de bouwheer (klant) als de aannemer moeten bepaalde formaliteiten naleven om toepassing te kunnen maken van het verlaagd tarief van 6% op een schijf van € 50.000,-.

Formaliteiten van de bouwheer (de klant):

Vooraleer de belasting opeisbaar wordt (= vóór facturatie of betaling) moet de klant bij een BTW-controlekantoor een verklaring indienen waarin hij bevestigt dat het gebouw dat hij laat oprichten bestemd is om, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, te worden gebruikt als vaste privé-woning en dat hij er zijn domicilie zal hebben.

De klant moet een kopie van bovenvermelde BTW-verklaring overhandigen aan de aannemer(s). In het geval van een aannemingsovereenkomst is het dus de klant die de verklaring moet indienen bij een BTW-controlekantoor.

Formaliteiten van de aannemer:

De aannemer moet een geregistreerd aannemer zijn. De aannemer heeft verplichtingen m.b.t. de facturatie o.a. de verplichte factuurvermeldingen.

Op alle exemplaren van de factuur moeten volgende vermeldingen worden opgenomen:

- Datum van de BTW-verklaring ingediend door de klant
- Referentienummer van deze BTW-verklaring
- Het BTW-controlekantoor waar de verklaring werd ingediend