
Via deze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de belangrijkste fiscale wijzigingen.

Bij nadere vragen kunt u steeds bij ons terecht.

GRATIS WONING VAN UW VENNOOTSCHAP: LAGER FICTIEF LOON

De rechtspraak heeft geoordeeld dat het verschil in de berekening van het voordeel alle aard al naargelang het voordeel wordt toegekend door een natuurlijk persoon dan wel een rechtspersoon ongrondwettelijk is.

In afwachting van een aangepaste regelgeving bevestigt de administratie via een Circulaire dat de factor 3,8 mag weggelaten worden ! Gevolgen volgens de circulaire ?

- Hangende geschillen: de Administratie past de rechtspraak toe in alle hangende geschillen.
- Nieuwe bezwaarschriften: ook kan een bezwaar worden ingediend tegen de aanslagen waarin een op grond van de factor 3,8 berekend voordeel is begrepen, voor zover de bezwaartermijn niet verstreken is. We vragen u dan ook om zo vlug mogelijk uw aanslagbiljet te bezorgen zodat we het nodige kunnen doen hieromtrent !
- Ontheffing van ambtswege: als de bezwaartermijn voorbij is, kan nog via de procedure van ambtshalve ontheffing in welbepaalde gevallen ontheffing van een overbelasting gevraagd worden als deze o.m. blijkt uit ‘*nieuwe bescheiden of feiten*’. Een wijziging in de rechtspraak wordt evenwel niet als nieuw gegeven aanzien zegt de wet. Vandaar dat de fiscus aankondigt dergelijke aanvragen te zullen afwijzen.

De minister van Financiën stelt een aangepaste regeling in het vooruitzicht. De administratie is bezig met een volledig juridisch en budgettair onderzoek, wat moet leiden tot een concreet voorstel. Wordt vervolgd.

AANKONDIGING VAN CONTROLEACTIES

De fiscus kondigt aan wie ze extra zal controleren:

- *U bent een particulier*
 - 1) Als u aftrek van onderhoudsgelden aan een buitenlandse genierter vraagt
 - 2) Als u als bedrijfsleider werkelijke beroepskosten heeft afgetrokken,
 - 3) Als u inkomsten uit verhuur van onroerend goed en dat door uw huurder voor professionele doeleinden wordt gebruikt, niet correct heeft aangegeven,
 - 4) Als u uw belastingaangifte niet heeft ingediend ondanks de verstuurde herinnering.

- *U vertegenwoordigt een onderneming*
- 1) Als de bedrijfsvoorheffing niet werd ingehouden op de bezoldigingen die zij heeft betaald aan haar buitenlandse werknemers die in België gedetacheerd zijn voor een periode langer dan 183 dagen per jaar,
 - 2) Als de omzet abnormaal lijkt in verhouding tot de omzet van ondernemingen die zich in een gelijkaardige situatie bevinden, of evolueert in een a priori abnormale verhouding volgens diverse door de administratie gekende parameters,
 - 3) Als de grens van 80 % voor de fiscale aftrek van de bedragen gestort voor een aanvullend pensioen niet werd gerespecteerd,
 - 4) Als er een vrijgestelde reserve werd gevormd voor risico's en kosten,
 - 5) Als er een onregelmatigheid wordt vastgesteld in het aangegeven bedrag van de compenseerbare vorige verliezen,
 - 6) Als er geen belastingaangifte werd ingediend ondanks de verstuurde herinnering.

DE VLAAMSE REGISTRATIEBELASTING HERVORMD !

Per decreet van 18.05.2018 van de Vlaamse Overheid werd het verkooprecht gewijzigd en de registratiebelasting vereenvoudigd met als doel een herwerking van de bestaande gunstmaatregelen en een lager tarief voor de gezinswoning. Inwerkingtreding: 1 juni 2018.

NIEUW VERLAAGD TARIEF VAN 7% VOOR DE AANKOOP VAN DE GEZINSWONING

De bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbatemenen zijn omgevormd tot een eenvoudig verlaagd tarief van **7%** voor de aankoop van de **gezinswoning**.

Voor zover de aankoopprijs van de gezinswoning de 200.000 euro (voor de kernsteden zoals bv Brugge, Roeselare, Kortrijk en Oostende en de Vlaamse Rand rond Brussel : 220.000 euro) niet overschrijdt, kan de koper **bijkomend** genieten van een nieuwe en unieke **rechtenvermindering** van 5.600 euro.

Het verlaagd tarief van 5% van het klein beschrijf wordt daarmee opgeheven evenals de bestaande abbatemenen.

TOEPASSINGSVOORWAARDEN ?

- Enkel natuurlijke personen kunnen van het voordeel genieten;
- De kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) in volle eigendom hebben
- het moet gaan om een zuivere aankoop: de geheelheid volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed
- Vereiste van inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van het aangekochte goed.
- De uitsluiting van het voordeel bij voorafgaand onroerend bezit wordt per verkrijger beoordeeld: het is dus mogelijk dat één koper geniet van het tarief van 7% en de andere koper het gewone tarief van 10% betaalt. Het is ook mogelijk dat een koper de helft koopt aan 7%, terwijl diens partner bijvoorbeeld de andere helft geschonken krijgt. Zolang ze samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom verwerven kan de eerste partner dus kopen aan 7%.

EXTRA VOORDEEL VOOR ENERGETISCHE RENOVATIES

Nieuw specifiek verlaagd tarief van **6%** voor de aankopen van gezinswoningen als de verkrijger een **ingrijpende energetische renovatie** zal uitvoeren.

VOORDEELTARIEF BIJ VERHUUR AAN ERKEND SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Wie binnen de 3 jaar na de aankoop een huurcontract afsluit met een erkend SVK voor minimum 9 jaar kan genieten van een tarief van 7% gelijk aan het tarief voor gezinswoningen. Het voordeel wordt onmiddellijk verleend. Als het engagement tot tijdige verhuring niet nageleefd wordt kan de aanvullende belasting worden nagevorderd.

ONROEREND ERFGOED DAT TEVENS ALS GEZINSWONING WORDT AANGEWEND

Wie onroerend **erfgoed** aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend: voor wie bereid is te investeren in onroerend erfgoed en dat tevens als gezinswoning zal gaan gebruiken wordt het verkooprecht nog verder verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de belastingplichtige wel gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te **investeren** in het aldus bekomen onroerend erfgoed.

OVERIGE VOORDEELREGIMES

Bij de aankoop van een bouwgrond zal telkens het 10%-tarief gelden en er gelden geen abbatementen meer. Eventueel kan de meeneembaarheid worden toegepast binnen de bestaande limieten en toepassingsvoorwaarden.

Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven. Het tarief 1,5% voor sociale woningen en 4% voor beroepspersonen blijven ongewijzigd behouden.

MEENEEMBAARHEID

Het absoluut plafond van het per verrichting in het kader van de meeneembaarheid verrekenbaar of terug te geven bedrag bedraagt 12.500 euro. Dit bedrag zal voortaan geïndexeerd worden. De meeneembaarheid van vroeger betaalde verkooprechten blijft behouden. In tegenstelling tot het gewone en huidige abatement, zal deze gecombineerd kunnen worden met het voordeel van het nieuwe tarief van 7% bij de aankoop van de enige gezinswoning. Indien de koper dus de voorwaarden van zowel het gezinstarief, eventueel gecombineerd met de rechtenvermindering, als de meeneembaarheid vervult, kan hij beide voordelen cumuleren.

Team Fiscaal Bureel Vandevyver & Delie